



HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

LAN-1B · OIARTZUN
2020mar

CONSTRUCCIONES LANTEGUI SA · **sust**
JUANJO ARRIZABALAGA · MIKEL GOROSTIAGA · **idaz**

HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

INDICE

1. MEMORIA
2. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION
3. NORMAS URBANISTICAS
4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
5. PLANOS DE INFORMACION Y DE ORDENACION
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1. MEMORIA

INDICE

1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- PROMOTOR
- 1.3.- EQUIPO REDACTOR
- 1.4.- OBJETO DEL PROYECTO

2.- INFORMACION URBANISTICA

- 2.1.- DESCRIPCION DEL ÁMBITO
 - 2.1.1.- SITUACION Y AMBITO DE LA ORDENACION
 - 2.1.2.- ORTOFOTOS
 - 2.1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD/PARCELARIO
 - 2.1.4.- EDIFICACIONES ACTUALES
 - 2.1.5.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.2.- CONTENIDO DEL PROYECTO
- 2.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL ÁMBITO
 - 2.3.1.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
- 2.4.- AFECCIONES SECTORIALES
- 2.5.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
- 2.6.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 3.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL
- 3.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS Y FUERA DE ORDENACIÓN

- 3.5.- EL USO EQUIPAMENTAL PÚBLICO/PARCELA g.01
- 3.6.- PARCELAS PRIVADAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- 3.7.- AJUSTE PARCELARIO
- 3.8.- RESERVA DE ESTÁNDARES DOTACIONALES
 - 3.8.1.- DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES
 - 3.8.2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
 - 3.8.3.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
- 3.9.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 3.10.- CARACTERÍSTICAS DEL P.E.O.U. Y PARÁMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

1.- DATOS GENERALES

1.1.- ANTECEDENTES

En marzo de 2.015 fue aprobado definitivamente el PGOU de Oiartzun, configurándose en la Normativa Urbanística General el Área denominada A.I.U. LAN -1 denominada LANBARREN con una superficie de 565.822 m², correspondientes al desarrollo de las antiguas Áreas 78 - 79 – 80 que desarrollaron el denominado “Parque Logístico Lanbarren”, “Glorieta Lanbarren” y “Enlace Lezo-Glorieta Lanbarren respectivamente.

Estas Áreas correspondientes a las antiguas NNSS de Planeamiento de Oiartzun tuvieron cumplido desarrollo entre los años 2.001 a 2.015, quedando pendiente únicamente la edificación de las denominadas parcelas de uso terciario, designadas como parcelas C.000 del Plan Parcial del Área 78. En ese contexto e intentando una búsqueda de desarrollo diferenciado al resto del Área de Lanbarren se aprobó en el PGOU del año 2.015 una Subárea denominada LAN 1-B configurada por una superficie de 15.098 m² que en realidad correspondía a la suma de la superficie de la parcela C.000/1 de 3.821 m² de uso terciario del antiguo Plan Parcial de Lanbarren y la superficie restante que se corresponde a la superficie de equipamiento deportivo de titularidad pública.

Las determinaciones del Área Lanbarren fueron desarrolladas por el Plan Parcial del año 2.001, siendo completadas en el año 2.004 su desarrollo por un Estudio de Detalle aprobado en el año 2.004 redactado por el propio Ayuntamiento, en el que regulaba con detalle la ordenación pormenorizadas de las parcelas b.200 del Área 78 Lanbarren Parke Logistíkoa de Oiartzun.

Con posterioridad la Revisión de las NNSS de Planeamiento, se crea por primera vez el área LAN-1B (incrementándose la edificabilidad).

El PGOU vigente asigna una edificabilidad de 4.250 m² de techo para uso de actividades económicas a desarrollar por un Plan Especial de Ordenación Urbana, para la regulación específica de la subárea LAN-1B, considerada como una actuación integrada, con el fin de organizar la planificación detallada del área e implementar las nuevas cargas de urbanización que serán soportadas por el aumento de edificabilidad.

Durante el período de vigencia de la ordenación urbanística de esta Subárea, no ha existido posibilidad en la esfera privada para el desarrollo de una actividad económica en las condiciones establecidas.

Es por ello que, mediante este Plan Especial se pretende ajustar dichas estipulaciones, para dar cabida a una nueva propuesta de desarrollo que ha tenido buena acogida por el Ayuntamiento de Oiartzun y la propiedad privada.

Es de recordar que dentro de las propias determinaciones del Plan Parcial del Área Lanbarren, con carácter de de rango de planeamiento general, se establece que

la reserva de suelo terciario podrá minorarse con el fin de aumentar el total de m²(t) de uso industrial o logístico y no al revés.

Con esto, el desarrollo de esta Subárea tiene su amparo legal en la ordenación general vigente, por lo que unido esto a las necesidades de este Subárea y los deseos tanto del Ayuntamiento como de la propiedad privada, no existe obstáculo para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Oiartzun.

1.2.- PROMOTOR

El Promotor de este documento de Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) es CONSTRUCCIONES LANTEGUI, S.A., Urtaki Industriagunea nº 24, Aduna (20.150) y C.I.F. nº A20159380.

1.3.- EQUIPOR REDACTOR

Los autores de este Plan son el Arquitecto Juanjo Arrizabalaga, Colegiado nº1767, y el Abogado Mikel Gorostiaga Colegiado nº 2.146 del ICAGI.

1.4.- OBJETO DEL PROYECTO

La redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) del Subárea LAN-1-B adaptándose a las necesidades actuales, tanto de la propiedad privada como del Ayuntamiento de Oiartzun.

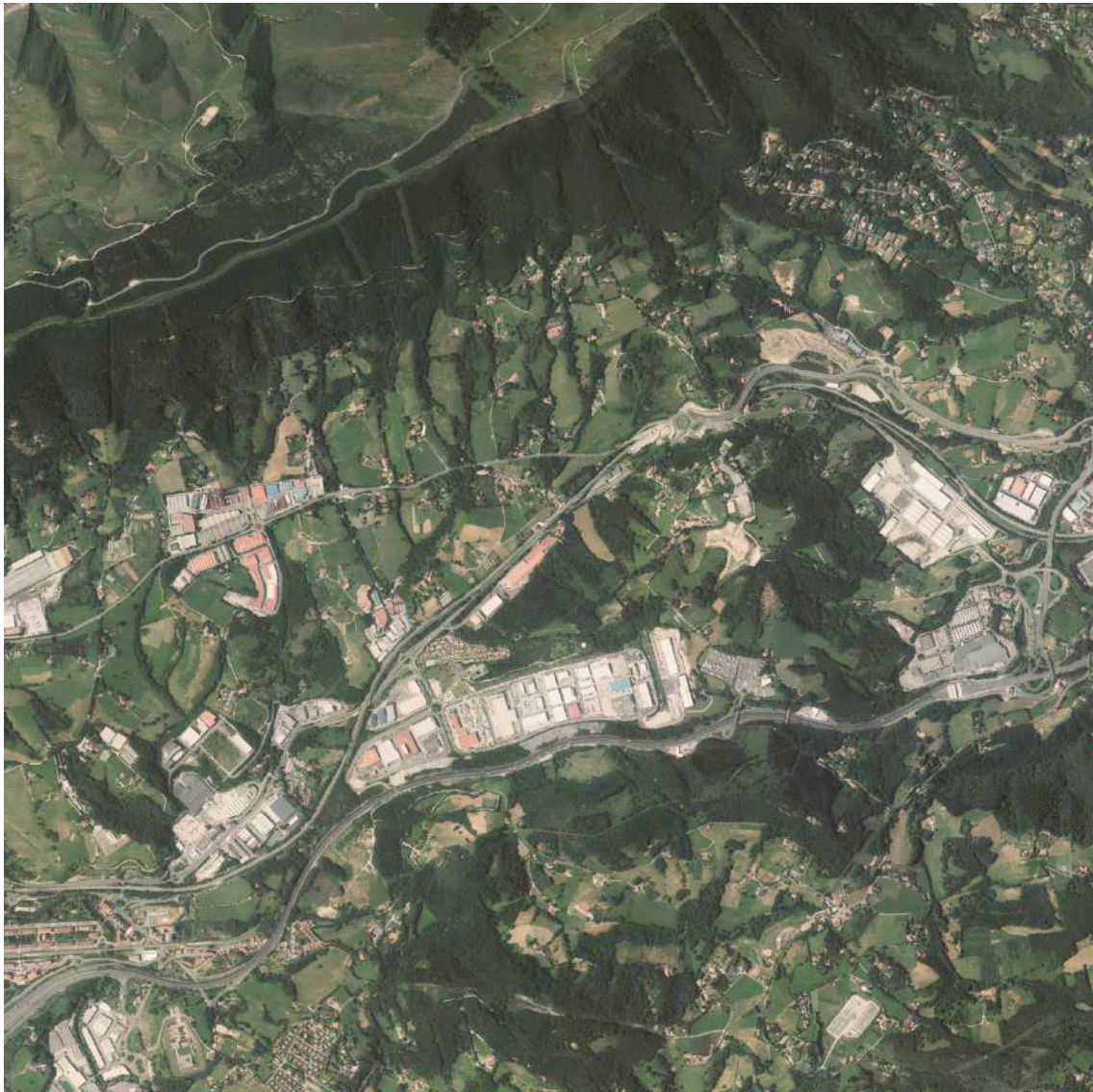
2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1.- DESCRIPCION DEL AMBITO

2.1.1.- SITUACION Y AMBITO DE LA ORDENACION

El terreno afectado por el presente planeamiento está en el suelo urbano de Oiartzun, en el Subárea denominada LAN-1-B que tiene una superficie de 15.147 m² según reciente topográfico efectuado. El subárea tiene forma irregular. Limita al Norte y Este con el camping La Rosaleda; al Sur, con Mugarregi kalea; y al Oeste con vial. Se corresponde con el plano de Información 02 de los adjuntados a este documento.

2.1.2.- ORTOFOTOS



Vista del enclave municipal del polígono Lanbarren, 2019.



Vista del polígono Lanbarren, 2019.



Vista del subárea LAN 1B, 2019.

2.1.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD/PARCELARIO

El subárea la conforman dos parcelas, una privada de 3.821 m², y otra parcela de propiedad pública de 11.326 m² obtenida por cesión gratuita en el desarrollo del Plan Parcial del año 2.001 como equipamiento colectivo destinado a uso deportivo. Se corresponde con el plano de Información 03 de los aportados a este documento.

2.1.4.- EDIFICACIONES ACTUALES

No existen edificaciones dentro del Ámbito en la actualidad.

2.1.5.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Están perfectamente localizados los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento de fecales y pluviales, abastecimiento de gas, alumbrado público y suministro de energía eléctrica y red de telefonía. La ubicación de las infraestructuras se corresponde con las reflejadas en los Planos de Información 06, 07, 08, 09, 10 y 11.

2.2.- CONTENIDO DEL PROYECTO

El contenido del este P.E.O.U. se adecúa a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con precisión necesaria el régimen urbanístico pormenorizado para el ámbito afectado por el mismo.

Tal y como se recogía en el Índice General, sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- A. MEMORIA
- B. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION.
- C. NORMAS URBANÍSTICAS.
- D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- E. PLANOS DE INFORMACION Y DE ORDENACION.
- F. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

2.3.- REGIMEN URBANISTICO DEL ÁMBITO

2.3.1.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE OIARTZUN

El Régimen Urbanístico vigente en el ámbito es el establecido en el P.G.O.U aprobado en el año 2.015 que se recoge a continuación:

NORMATIVA ESPECÍFICA SUBÁREA LAN- 1B:

- Uso sobre rasante: actividades terciarias.
- Bajo rasante: aparcamiento e instalaciones de servicios sin presencia permanente de personal.
- Instrumento de Planeamiento: P.E.O.U.
- Edificabilidad sobre rasante: 4.250 m².
- Ocupación máxima en planta sobre rasante: 1.400 m².
- Ocupación máxima de edificación en sótano: 2.600 m².
- Dotación mínima de aparcamientos interior de la parcela (en superficie o en plantas de sótano): 4 plazas de aparcamiento/100 m² s.e.
- Cargas de urbanización: Urbanización de espacios libres públicos, aceras, zonas verdes, itinerarios peatonales y bidegorri entre LAN-1B y el acceso a LAN-1A e Iturrin (Lezo).

Las anteriores determinaciones se complementan con el plano de información 04 que recoge el planeamiento vigente.

2.4.- AFECCIONES SECTORIALES

Lindando el Área con dos carreteras en sus lados Sur y Oeste deberán respetarse las distancias en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

2.5.- ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO

La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica es el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la CAPV. Se adjunta como anexo a este Plan Especial.

2.6.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco (Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental), en la Ley 21/2013, de 9 de di-

ciembre, de Evaluación Ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Estratégica de planes y programas.

En cumplimiento de la legislación vigente se acompaña a este Plan Especial documento de Estudio Ambiental Estratégico redactado por Ecoingenia, bajo la dirección de Mercedes Valenzuela, Licenciada en Biología, Colegiada 19218_ARN, y la colaboración de Ana Herreras, Licenciada en Biología, Colegiada 19370-M.

3.- PROPUESTA DE ORDENACION

3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION

El objetivo primordial es el desarrollo de dos parcelas de uso industrial, que se ajusten a las determinaciones generales que priman y han primado siempre en el Área de Lanbarren, principalmente respetando la superficie mínima edificable de 1.500 m²(t), las denominadas parcelas b.01 y b.02 de 1.520 m²(t) y 1.500 m² (t) respectivamente.

Para lo cual se requiere la ocupación de parte de la superficie pública obtenida por cesión gratuita en el anterior Plan Parcial de Lanbarren del año 2.001, ajustando la superficie a ocupar a la justa distribución que hubiera correspondido a ese uso industrial en el antiguo Plan Parcial.

La nueva ordenación supone la renuncia por la propiedad privada a la mayor edificabilidad que le otorgaban las NNSS del año 2.007 y el P.G.O.U. del año 2.015, establecían 4.250 m² (t) sobre rasante y limitarse la edificabilidad a un máximo de 3.020 m² (t) de uso industrial.

Procede clarificar la urbanización a desarrollar en esta Área Integrada.

Mantener la parcela dotacional pública, denominada g.01 con la superficie finalmente asignada en esta nueva ordenación para la futura implantación de algún tipo de equipamiento realmente necesario, siendo compensado el titular del suelo público por esta minoración.

Reajustar los aparcamientos a los estándares legalmente establecidos en atención al nuevo uso conferido a la edificabilidad como de actividades económicas, resultando innecesarios el mayor número que fue previsto en el PGOU en atención al uso hotelero establecido.

Ajustar toda la ordenación en la manera que sea posible a las determinaciones vigentes del Área Lanbarren, como si fuera una parte más del desarrollo general de aquel Área.

3.2.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

Los objetivos establecidos en el P.G.O.U. aprobado en el año 2.015 planteaban la construcción de un hotel. Sin embargo, la realidad actual impone un cambio de objetivo ante la demanda de suelos industriales en el Área de Lanbarren, procede eliminar la oferta hotelera, y por tanto el objetivo de este documento es readaptar el suelo a esas necesidades.

A tal fin, como venimos indicando, procede revertir la situación de la parcela privada al uso industrial, olvidándonos de la categorización anterior como suelo terciario utilizando las mismas determinaciones todavía vigentes del Plan Parcial del año 2.001 y 2.004 del Área de Lanbarren, respetando en la medida de lo posible la superficie pública en principio asignada a equipamiento deportivo por los planes anteriores pero que todavía está pendiente de edificación por el Ayuntamiento.

3.3.- DESCRIPCION GENERAL

El desarrollo se localiza en la zona de la parcela de propiedad privada, situada en la zona Oeste del ámbito, en forma rectangular, cuyo acceso está previsto desde el vial público localizado en la zona Sur.

Se configura una superficie privada de 6.000 m², sobre la que está previsto la edificación de dos edificios industriales sobre dos parcelas independientes, cuya única vinculación corresponderá al vial interior de naturaleza privada que dará acceso a ambas edificaciones.

La nueva ordenación se propone en dos parcelas de 3.000 m² cada uno de ellas, destinadas a uso industrial con un perfil edificatorio para ambos edificios de II/I. La parcela b.01 con una superficie de 3.000 m² y una edificabilidad de 1.520 m²(t) sobre rasante; y la parcela b.02 con una superficie similar y una edificabilidad de 1.500 m²(t) sobre rasante.

El resto de la superficie corresponde a superficie de dominio público, con reserva de ese suelo a destino de equipamiento denominada g.01.

La propuesta se integra adecuadamente a la ordenación existente en la trama urbana actual, y se da adecuada respuesta a los criterios y objetivos planteados.

3.4.- EDIFICACIONES EXISTENTES, CONSOLIDADAS Y FUERA DE ORDENACION

No existen en el interior del Ámbito ningún tipo de edificaciones.

3.5.- USO EQUIPAMENTAL PÚBLICO/PARCELA g.01

No está previsto en este Plan la ordenación pormenorizada de esta parcela. Será en un momento posterior y lo crea conveniente cuando el Ayuntamiento fije o determine las condiciones de su edificación, manteniendo una situación actual de reserva.

3.6.- PARCELAS PRIVADAS DE USO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

Se proyectan dos parcelas independientes de uso de actividades económicas de dominio privado, tal y como se refleja en el plano de ordenación 05 denominado de ordenación general.

Las edificabilidades se definen en el apartado 3.9 de este documento, al que nos remitimos.

3.7.- AJUSTE PARCELARIO

En la siguiente tabla se recoge la configuración de las parcelas y su edificabilidad definida en el Plan Parcial del año 2.001 teniendo en cuenta los diferentes usos asignados (industrial o terciario) de las parcelas privadas, al instarse la reversión de esos usos en el presente documento, es justo atribuir la misma medida superficial que otorgaba aquel Plan Parcial.

El Plan Parcial atribuyó las siguientes superficies y edificabilidades:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
LA b200/1	industrial	223.600 m ²	115.044 m ² (t)
LA b200/2	industrial	63.521 m ²	32.223 m ² (t)
LA b200/3	industrial	20.319 m ²	10.308 m ² (t)
TOTAL	INDUSTRIAL	307.440 M ²	157.575 M ² (T)

LA EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA ES DE $157.575/307.440 = 0,5125 \text{ M}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

La Parcela c.001 tiene una superficie de 3.821 y una edificabilidad 1.850 m²(t) de uso terciario, la proporción edificabilidad/superficie es de 0,4842 m²(t)/m²s.

La Parcela c.001 convertida en edificabilidad industrial resultan 2.590 m²(t) de uso industrial, está reconocido en los documentos de equidistribución del año 2.001 que la relación industrial y terciario es de 1,4.

APLICANDO LA CONVERSION SUPERFICIAL A LA EDIFICABILIDAD QUE OSTENTA LA PARCELA C.001 PARA USO INDUSTRIAL (2.590 M²) le hubiera correspondido una superficie de parcela de 5.027,17 m²s y no los 3.821 m²s que ahora ostenta. Existe un déficit de la superficie de parcela privada que en justa compensación en la reversión

de la situación que se pretende ahora a un uso industrial no le debiera suponer una mayor carga.

El resultado de la reversión sería una parcela de 5.053,66 m²s con una edificabilidad de 2.590 m² (t) de uso de actividades económicas.

Pero como uno de los objetivos de la ordenación es aplicar las determinaciones establecidas para todo el Área de Lanbarren, en este punto y teniendo en cuenta que una de las determinaciones que marcan la ordenación de todo el Área es la fijación de una parcela mínima edificable de 1.500 m²(t), la edificabilidad en principio asignada 2.590 m²(t) supone su indivisibilidad, algo que genera un especial gravamen para el propietario, aconsejándose una edificabilidad mínima de 3.000 m² (t), lo que supone que para cumplir con las determinaciones del Área, se hace necesario ocupar parte de la superficie de dominio público, que será objeto de compensación de conformidad con el artículo 146.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y que se cuantificará en el capítulo correspondiente.

EDIFICABILIDAD

	USO ACT ECON		USO TERCARIO	USO DE EQU. PUBLICO
PP2001	2.590 M2 (T)	ó	1.850 M2(T)	no establecida
PGOU	-----		4.250 M2(T)	no establecida
PEOU	3.020 M2 (T)		-----	no establecida

3.8.- RESERVA DE ESTANDARES DE DOTACIONES

3.8.1.- DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

El artículo 6 apartado tercero del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, establece que las dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuación integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de edificabilidad urbanística respecto a la previamente materializada.

En nuestro caso, estamos ante una actuación integrada de suelo no consolidado proveniente del desarrollo del Plan Parcial del año 2.001, que ya cumplió con los estándares del suelo urbanizable en vigor. Y además, la nueva ordenación propuesta sólo supone un incremento edificabilidad de 430 m²(t) industrial respecto al establecido en el Plan Parcial del año 2.001, lo que supone un 16,60% de incremento.

Resulta de aplicación el artículo 6º apartado segundo del Decreto 123/2012 que establece:

“En el suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad, en las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

- Zonas verdes y espacios libres:

Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación, ya que el uso predominante no es el residencial, pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

Teniendo en cuenta que la superficie del Área es de 15.147 m²s, los suelos públicos para zonas verdes y espacios libres resultarán 908,82 m²s, que se cumplen dentro del Área, pero en justa reducción con el 16,60%, finalmente resultan 150,86 m²s.

- Plazas de aparcamiento:

La presente ordenación establece una calificación de uso de actividades económicas de los suelos, por tanto, no debiera cumplir los estándares para aparcamientos establecidos para uso terciario. Sin embargo el PGOU de Oiartzun establece una obligación para ese uso establecido en el artículo 75 de las Ordenanzas del P.G.O.U.:

“Cuando el uso de la actividad económica sea predominantemente industrial, la dotación mínima de aparcamiento establecida con carácter general será de 0,25 plazas por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante”.

En atención a la ordenación prevista, los 3.020 m²(t) de uso actividades económicas o industrial conllevan el establecimiento de 30 plazas de aparcamiento que se cumplen en las parcelas privadas b.01 y b.02. Se obvia la reducción, pues las plazas ordenadas cumplen al uso destino de las parcelas privadas, siendo necesario el establecimiento del estándar de aparcamiento para el desarrollo de la actividad.

- Vegetación:

Plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de construcción. Teniendo en cuenta el criterio corrector del incremento de edificabilidad (16,60%), de los inicialmente 31 árboles, el cumplimiento del estándar bastaría con la plantación o mantenimiento de 6 árboles.

Todos los estándares se cumplen en el Área.

3.8.2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Los espacios libres y zonas verdes se localizan en la zona de la entrada a las parcelas de actividades económicas, con una superficie de 150,86 m², puede observarse la reserva grafiada en el plano Ordenación 05 del presente documento.

3.8.3.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

La previsión planteada en el PGOU en cuanto a la dotación de aparcamientos se realizó de conformidad al uso hotelero planteado, la situación actual es un cambio radical desde la perspectiva de las necesidades del Área, las 4 plazas por cada 100 m² t.e. ya no son necesarias, procede reducir los estándares de aparcamiento a los mínimos establecidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Tan sólo se crea un nuevo vial de acceso a la zona privada desde la carretera situada en la zona Sur del Área, para acceso a los futuros pabellones industriales, que tendrá la condición de vial privado compartido sometido a las servidumbres necesarias para acceso a las dos naves que están previstas edificar.

El plano de ordenación número 20 refleja la localización del vial privado.

Los aparcamientos también de dominio privado se distribuyen dentro de las parcelas privadas de uso industrial.

3.9.- CALIFICACION PORMENORIZADA

Se plantea la nueva Calificación Pormenorizada, comparando con la establecida en el PGOU.

	P.G.O.U	P.E.O.U
	SUPERFICIE (M2)	
PRIV USO HOTELERO	3.821,00	-----
PRIV USO INDUSTRIAL	-----	6.000,00
EQUIPAMIENTO	11.326,00	8.996,14
ESPACIOS LIBRES	-----	150,86
TOTAL	15.147,00	15.147,00

3.10.- CARACTERISTICAS DEL P.E.O.U. Y PARAMETROS DE USO. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

TABLA DE CALIFICACION PORMENORIZADA

CONCEPTO	SUP. (m2)
Espacios libres	150,86
Equipamiento público	8.996,14
Uso industrial privado	6.000,00
TOTAL	15.147,00
Plano de Ordenación 02.	

TABLA DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO

DOMINIO	USO	SUP.(m2)
Dominio y uso privado	Parcelas b.20	6.000,00
Dominio y uso público	Zonas verdes	150,86
Dominio y uso público	Equipamiento colectivo público	8.996,14
TOTAL		15.147,00

Plano de Ordenación 0 4.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS POR PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)			
		EDIF. URBANISTICA		EDIF. FISICA	
		Sobre rasante	Bajo rasante	S. rasante	B. rasante
b.01	3.000,00	1.520,00	No computa		1.800,00
b.02	3.000,00	1.500,00	No computa		1.800,00
g.01	8.192,12			x	x
f.01	150,86				
TOTAL	15.147,00	3.020,00		X	3.600,00

OIARTZUN MARZO DE 2.020.

JUANJO ARRIZABALAGA,
ARQUITECTO

MIKEL GOROSTIAGA,
ABOGADO

ANEXO I ACCESIBILIDAD

Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación.

OBJETO

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la accesibilidad, del Parlamento Vasco; así como en el "Anexo II" del Decreto 68/2000 de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre las Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de la justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que corresponde este proyecto, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la urbanización en el Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del Área no presenta diferencias de cota que dificulten el cumplimiento de la misma, estando previsto la explanación de la superficie para su posterior urbanización y edificación, conforme se prevé en el plano de ordenación nº 09 que recoge los movimientos de tierra previstos, y a su vez mencionar que una vez efectuados los movimientos de tierra no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir con el Decreto.

El acceso de vehículos no entraña dificultad de accesibilidad por la creación de un vial privado que una el vial público con las zonas de edificación privada, tal y como refleja el plano de ordenación nº 11. Si bien como decimos la justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se cometan en el ámbito se detallarán como se ha dicho en el Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización a elaborar y tramitar más adelante.

ANEXO II ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

**Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la
parcela LAN 1B del Lanbarren
en Oiartzun (Guipúzcoa)**

Peticionario:

Construcciones Lantegui



Estudio de Impacto Acústico asociado al Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela LAN 1B del Lanbarren en Oiartzun (Guipúzcoa)

Objeto: Certificación de autoría

Autor del Estudio:



AUDIOTEC INGENIERÍA ACÚSTICA S.A.
C/ Juanolo Turriano, Nº 4. Parque Tecnológico de Boecillo.
47151 Boecillo, Valladolid
Teléfono: 902 37 37 99 Email: info@audiotec.es

Azucena de la Cruz Lecanda
71178112-N
Grado en Geografía y Ordenación del Territorio
Departamento IDI y Medio Ambiente
Audiotec Ingeniería Acústica

09283043J
ANA
ESTHER
ESPINEL (R:
A47237516)

Firmado digitalmente por
09283043J ANA
ESTHER ESPINEL
(R: A47237516)
Fecha:
2020.02.11
15:01:54 +01'00'

Ana Esther Espinel Valdivieso
09283043-J
Administradora única

Ana Esther Espinel Valdivieso, como administradora única de Audiotec Ingeniera Acústica SA certifica que el autor de este estudio es el que figura en este documento.

Febrero de 2020

ÍNDICE

1. OBJETO	1
2. REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA	2
3. ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS	5
3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	5
3.2. PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO.....	6
3.3. ANTECEDENTES.....	6
3.4. SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS.....	9
3.4.1. Recopilación y estudio de la información.....	9
3.4.2. Objetivos de calidad acústica aplicables.....	9
3.4.3. Creación del modelo predictivo	10
3.4.5. Cálculo de la situación actual	11
3.4.5.1. Análisis de resultados.	12
3.4.6. Cálculo de la situación futura	14
3.4.6.1. Análisis de resultados.	15
4. ESTUDIOS DE ALTERNATIVAS	19
5. DEFINICIÓN DE MEDIDAS	20
6. CONCLUSIONES	21

ANEXOS

ANEXO I: PLANO DE SITUACIÓN DE LOS PUNTOS DE MEDIDA Y RECEPTORES

ANEXO II: PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL

ANEXO III: PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA FUTURA

1. OBJETO

El estudio acústico que a continuación se presenta tiene como objetivo principal satisfacer las exigencias establecidas, en lo referente a futuros desarrollos, en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para el desarrollo urbanístico del Plan Especial de Ordenación Urbanización, parcela LAN 1B de Lanbarren en Oiartzu (Guipúzcoa).

En especial, se tendrá en cuenta lo expuesto en los artículos 30 y 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

2. REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

A la hora de realizar este estudio, así como el presente informe, se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

- **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Decreto 213/2012**, de 16 de octubre, de contaminación acústica en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La **Directiva 2002/49/CE** del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, define el ruido ambiental como el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación.

Dicha directiva tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles.

El ámbito de aplicación de dicha directiva se define en su artículo 2. Ésta se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas en una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto en las

proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

La **Ley 37/2003**, de 17 de noviembre, del Ruido, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad acústica de nuestro entorno.

Así, en la citada Ley, se define la contaminación acústica como «la presencia en el ambiente de ruido o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente».

Posteriormente, el **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

En consecuencia, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, supuso un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto, sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

La **Orden PCI/1319/2018**, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental, se modifican los métodos de cálculo del anexo II del Real Decreto 1513/2005 y se sustituyen por una metodología común desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto “Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)”.

El **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores

acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

El **Decreto 213/2012**, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tiene como principal finalidad el desarrollo de lo estipulado en la normativa estatal al respecto y, entre otros aspectos, regular la calidad acústica en relación con las infraestructuras que son de su competencia de conformidad con el artículo 11.1.a) del Estatuto de Autonomía. El Decreto 213/2012, define los procedimientos y desarrolla los aspectos que permiten completar la legislación estatal y la normativa autonómica recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, concretamente, el Capítulo II dedicado a la protección del aire, ruido y vibraciones y, en concreto, su artículo 32.

El artículo 37, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental un Estudio de Impacto Acústico.

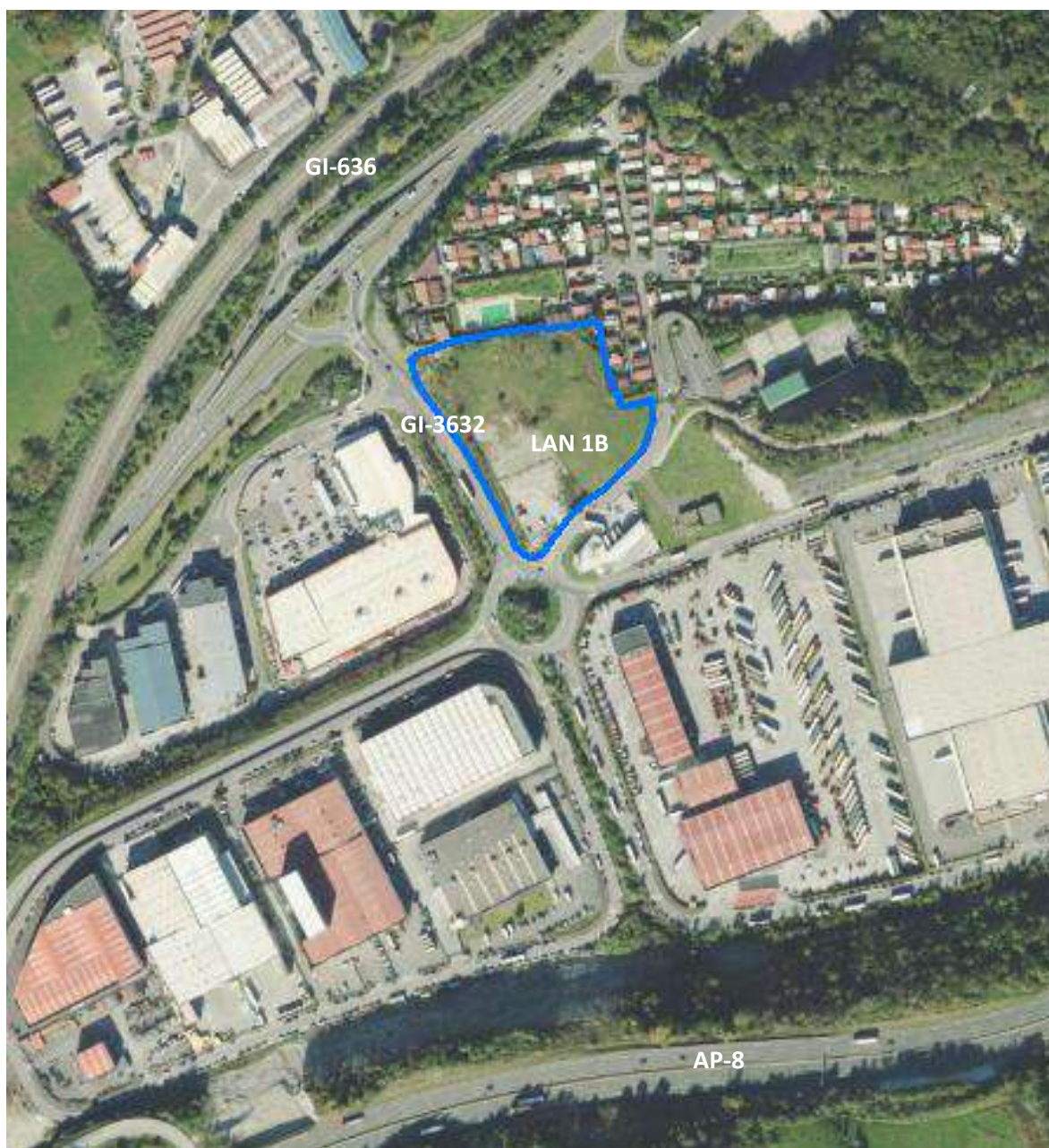
En el ámbito del Decreto 213/2012, se entiende como futuro desarrollo cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; esto es:

“b). Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva Planta.”

3. ANÁLISIS DE LAS FUENTES SONORAS

3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de trabajo del presente estudio acústico comprende la parcela LAN 1B en el polígono industrial de Lanbarren en Oiartzu (Guipúzcoa). Su localización puede verse en la siguiente imagen resaltada en azul:



Delimitación del área de estudio

3.2. PRINCIPALES FOCOS DE RUIDO

En el área objeto de estudio se prevé el desarrollo de área terciaria. Los principales focos de ruido son los siguientes:

- GI-636: es una de las vías cercana a la parcela que soporta un volumen de tráfico alto. Se encuentra al norte y da acceso al polígono industrial de Lanbarren.
- GI-3632: es la vía más cercana a la parcela objeto de estudio, tiene un tráfico moderado.
- AP-8: Se encuentra alejada de la parcela objeto de estudio pero tiene un volumen de tráfico muy alto por lo que se ha tenido en cuenta.
- Calles y caminos locales: son las vías circundantes, su volumen de tráfico es bajo de forma general.
- Vía ferroviaria Donostia-San Sebastián-Irún: Es una de las vías principales ferroviarias de la zona.

Para caracterizar acústicamente las infraestructuras viarias citadas anteriormente, los datos más importantes a obtener son el volumen de tráfico y la velocidad de paso. Para la velocidad de paso se han cogido los límites de velocidad impuestos en los tramos objeto de estudio. Por otro lado, el volumen de tráfico se ha caracterizado mediante el Índice Medio Diario (IMD) de vehículos. Como fuente de información se ha tomado la red de estaciones de aforo del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, publicadas en el Estudio de tráfico 2018. Los viales donde no existe información se han caracterizado siempre considerando la situación más desfavorable.

A continuación se presentan los datos empleados de IMD que se han utilizado de aforos oficiales:

VÍA	IMD	Velocidad (Km/h)
GI-636	37.882	90
AP-8	43524	120

Características de las principales infraestructuras

3.3. ANTECEDENTES

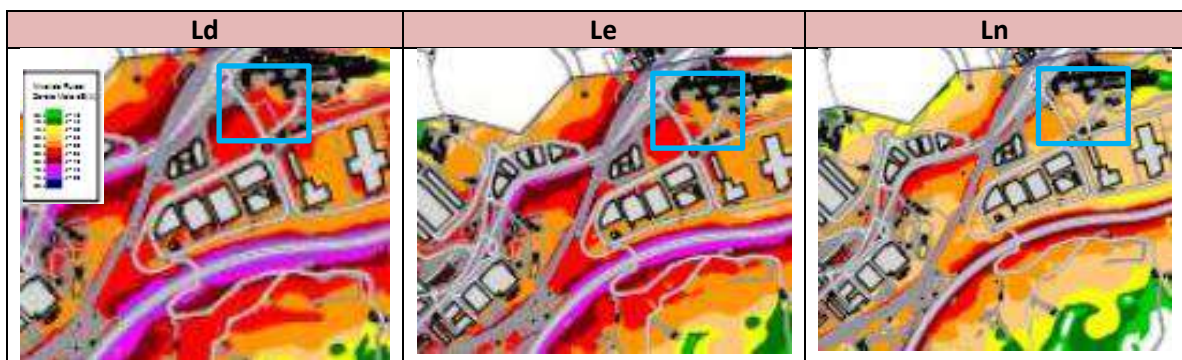
Las vías próximas a la zona de estudio son vías con mucho tránsito de vehículos por lo que se han realizado mapas de ruido con anterioridad, tanto la GI-636 y la AP-8 tienen mapa de ruido publicado. Así como la línea de ferrocarril existente entre San Sebastián e Irún. También el municipio de Oiartzu tiene mapa estratégico de ruido publicado en el año 2016.

En este caso se trata de un estudio detallado de un área concreto, y se ha de estudiar el efecto global de todos los focos de ruido sobre el área de estudio, no individualmente; por estos motivos, se estima necesario realizar una simulación de la situación actual con valores lo más actualizados posibles para garantizar un análisis adecuado.

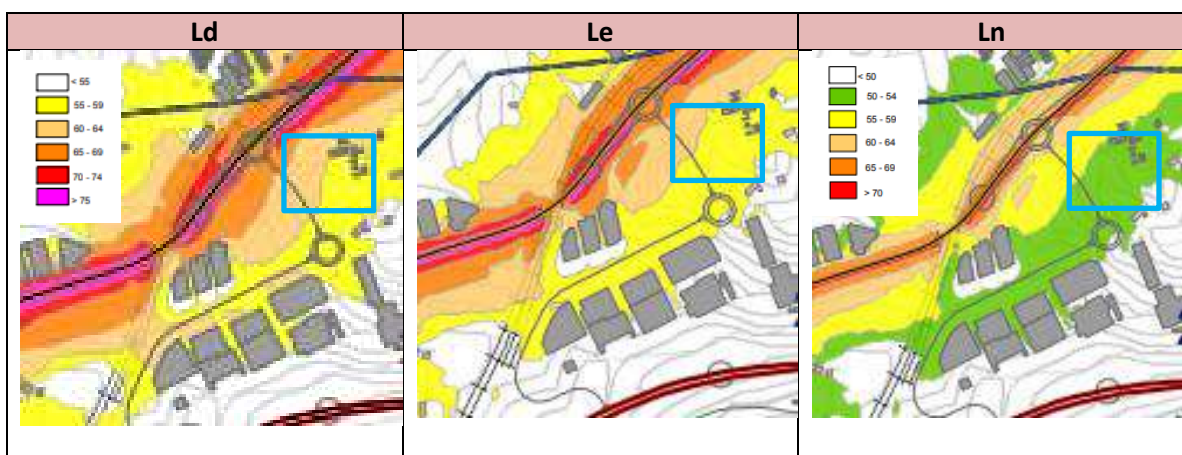
Si bien, se ha de tener en cuenta el hecho de que el mapa de ruido elaborado anteriormente ofrece una visión preliminar sobre el área de estudio muy valioso, tal y como puede verse a continuación.

En las siguientes imágenes, puede verse la localidad y los niveles sonoros a los que está expuesta. En este caso, no se hará un análisis exhaustivo de la situación acústica, ya que su estudio en situación actual y en horizonte a 20 años, se tratará más adelante, teniendo un cariz informativo en este apartado.

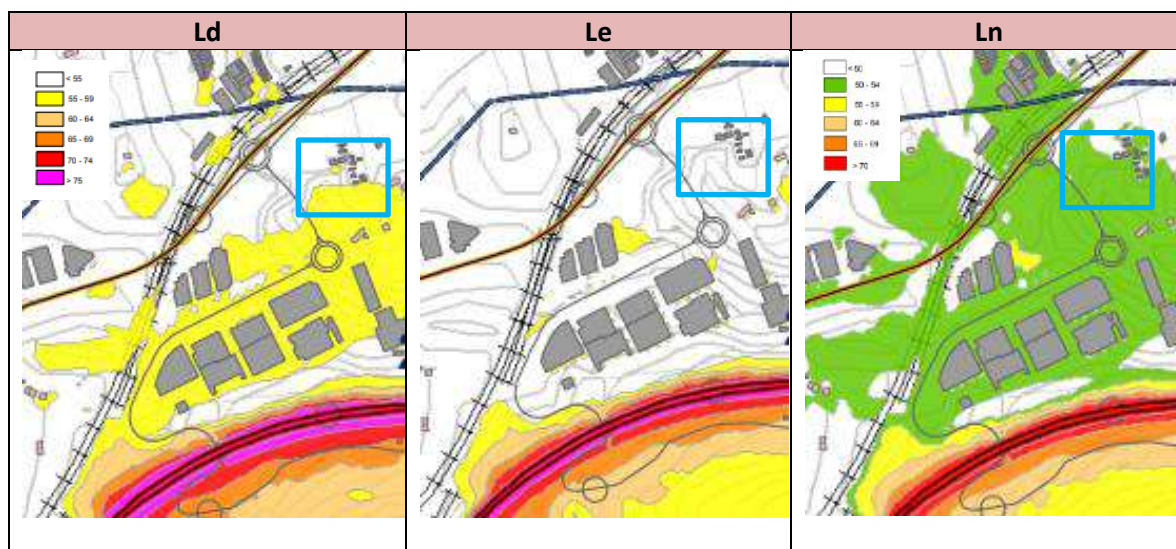
Mapa Estratégico de ruido de Oiartzu



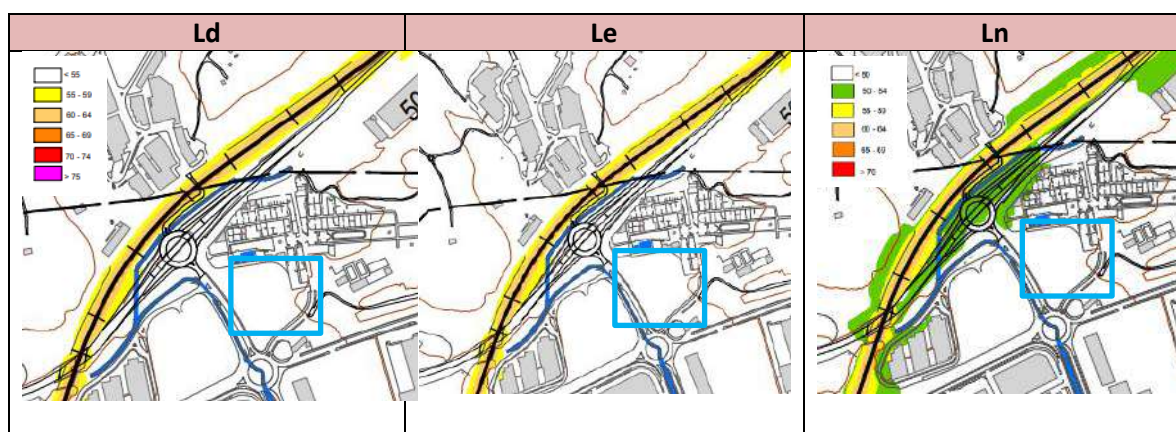
Mapa Estratégico de ruido de la carretera GI-636



Mapa Estratégico de ruido de la AP-8



Mapa Estratégico de ruido Ferrocarril-Donostia-San Sebastián-Irún



3.4. SIMULACIÓN ACÚSTICA Y OBTENCIÓN DE RESULTADOS

Tras concretar el alcance de los trabajos, realizar un análisis de la normativa aplicable y describir el ámbito del estudio, se ha abordado la creación de un modelo digital que permita estimar los niveles de ruido que caracterizan la situación acústica. Para ello, se han seguido las siguientes etapas:

3.4.1. Recopilación y estudio de la información

Primeramente se ha recopilado toda la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos. Entre la información obtenida, se encuentra la siguiente:

- Información cartográfica: edificios, barreras, obstáculos, curvas de nivel, etc.
- Información sobre urbanismo.
- Ortofotos del área de estudio.
- Información de los aforos de tráfico de las carreteras contempladas.
- Recopilación de información de otras fuentes de ruido presentes en la zona.

3.4.2. Objetivos de calidad acústica aplicables

El Decreto 213/2012, en su Anexo I, Parte 1 Tabla A, fija los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área acústica. Los siguientes objetivos de calidad se refieren a áreas urbanizadas existentes:

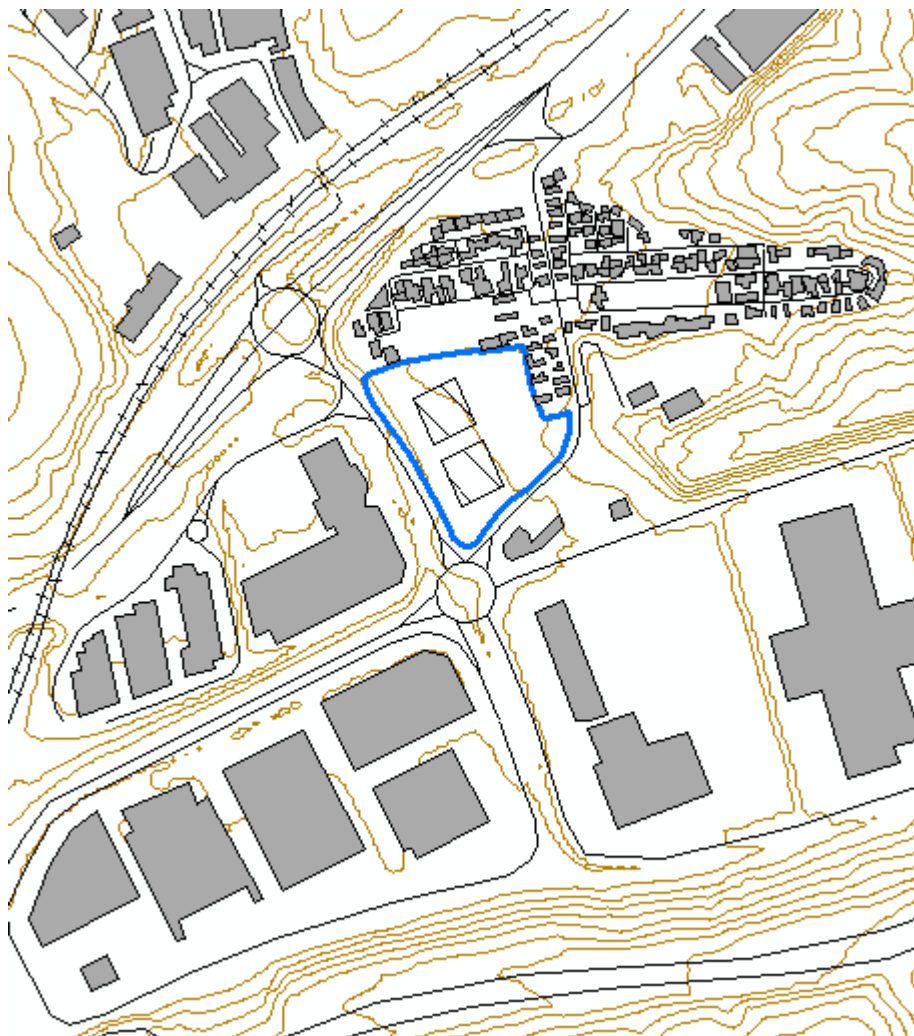
Tipo de área acústica Áreas urbanizadas		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo sanitario, docente y cultural que requiera protección contra la contaminación acústica	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(1)	(1)	(1)

- (1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden
Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.
En relación a la elaboración de los Mapas de Ruido a los que se refieren los apartados 1 y del artículo 10, la evaluación acústica se efectuará considerando los calores de la presenta tabla referenciados a 4 metros de altura sobre el terreno.

Según el artículo 31.2, las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad acústica en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes.

3.4.3. Creación del modelo predictivo

A partir de la documentación recopilada y de la cartografía propia se ha realizado un modelo digital del terreno en 3D de la zona objeto de estudio. En dicho modelo se han trazado las infraestructuras viarias, los edificios, los muros y el resto de información cartográfica de interés. A continuación puede verse una imagen del modelo generado:



Modelo digital de la zona de estudio

A partir de este modelo, se ha generado el modelo predictivo mediante el software de modelización acústica CADNA A de Datakustik, el cual cumple con los estándares europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Para ello, se han caracterizado acústicamente los elementos cartográficos y se han definido los siguientes parámetros de cálculo:

- Método de cálculo: CNOSSOS-EU (Método común de evaluación del ruido en Europa).
- Propiedades de absorción del aire: standard.
- Condiciones meteorológicas: Interim default (D=50%; E=75%; N=100%).
- Propiedades de absorción del terreno: 0.
- Número de reflexiones consideradas: 2.
- Definición del radio de cálculo: 500 m

Por último, se ha definido un grid o malla de cálculo, que cubre toda la zona de estudio, en el que se obtendrá un valor sonoro a 2 y 4 metros de altura sobre el nivel del suelo que se emplearán para generar las curvas isófonas que representen la situación acústica de la zona de estudio. El paso de malla utilizado es 5x5.

3.4.5. Cálculo de la situación actual

Una vez creado el modelo predictivo, con la misma configuración de propiedades y atributos empleada, se ha procedido a realizar los cálculos acústicos para obtener los valores sonoros en el ámbito de estudio en la situación actual.

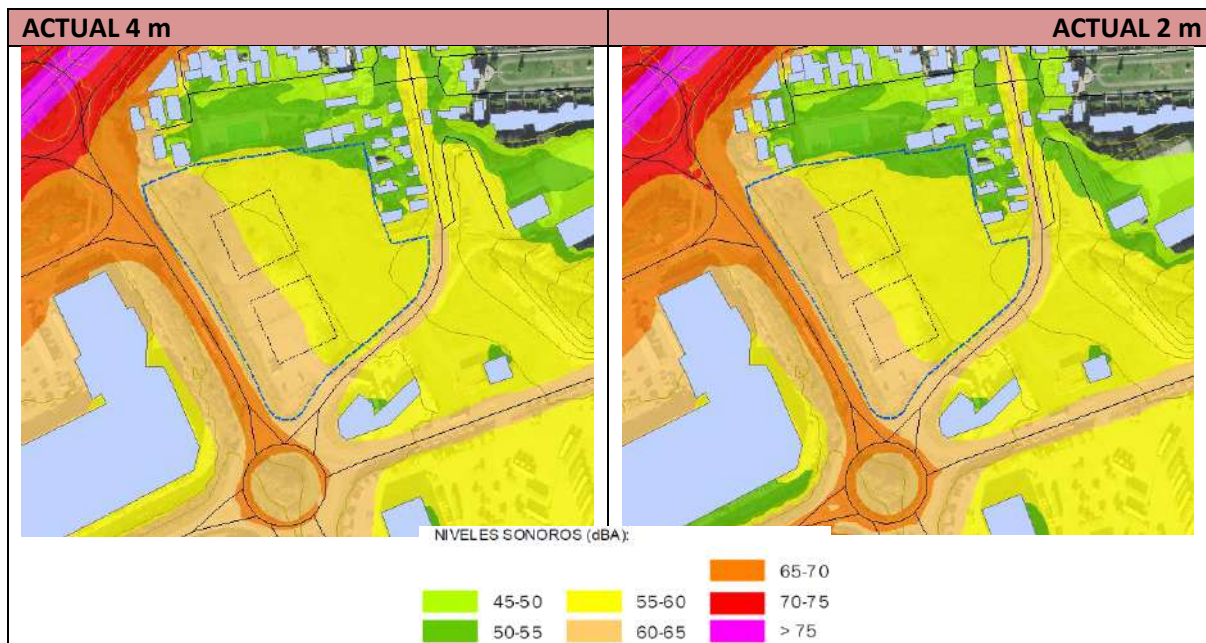
Para ello, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche. El cálculo de los indicadores se ha realizado a 2 metros y a 4 metros de altura sobre el nivel del suelo, tal y como se especifica en el Decreto 213/2012.

Una vez realizados los cálculos, se han extraído los valores de la malla de cálculo y se han procesado para crear diversos mapas de curvas isófonas para los indicadores L_d (día), L_e (tarde) y L_n (noche). En el Anexo III del presente documento se recogen los 3 planos mencionados anteriormente.

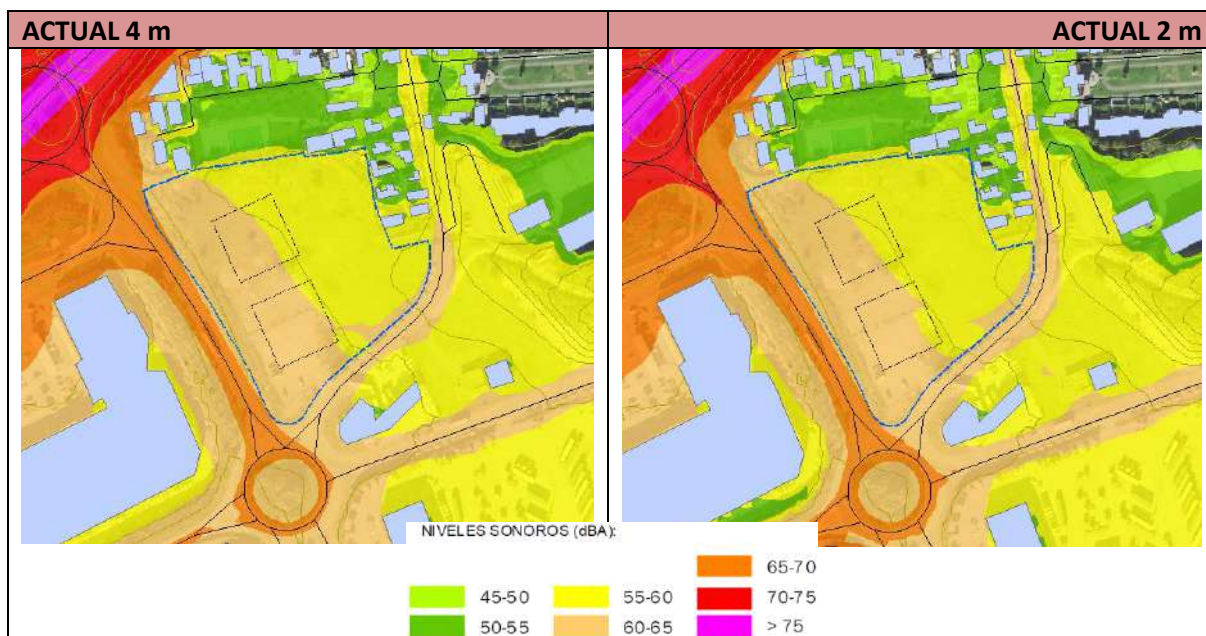
En base a los resultados obtenidos, en el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas, para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio.

3.4.5.1. Análisis de resultados.

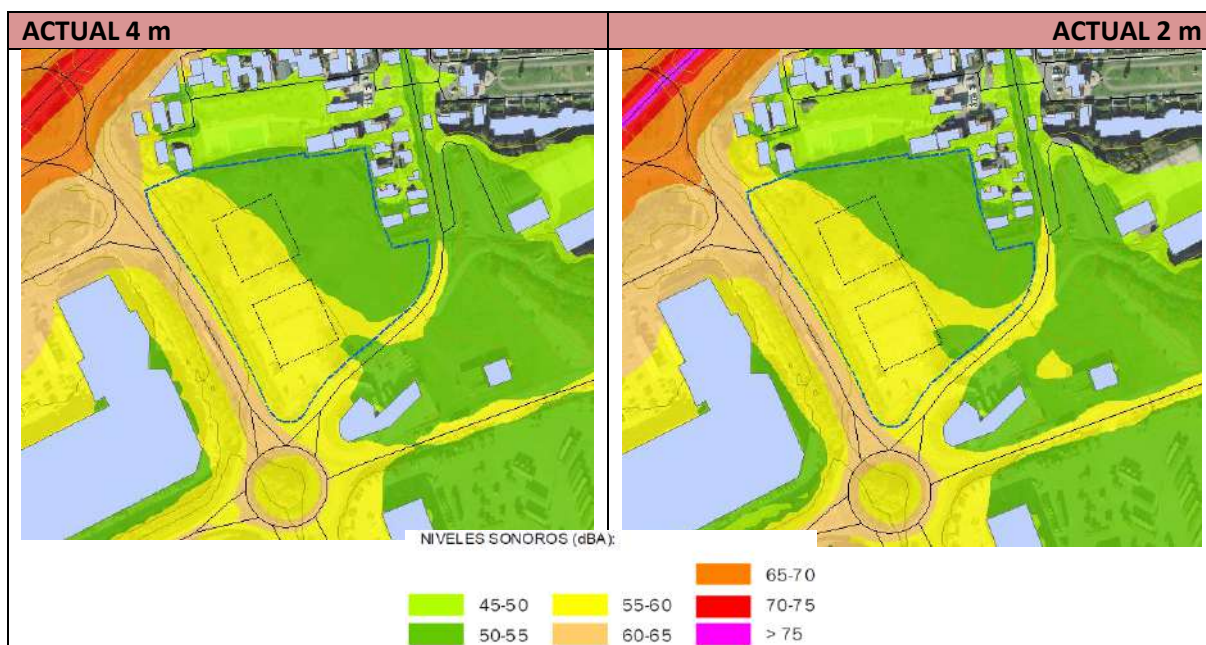
Niveles sonoros en período día (Ld)



Niveles sonoros en período tarde (Le)

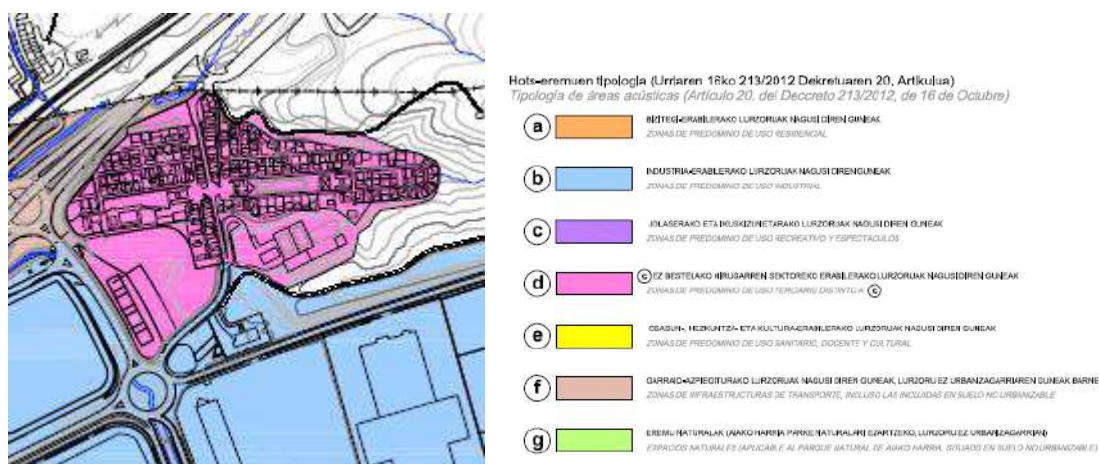


Niveles sonoros en período noche (Ln)



Los niveles de ruido llegan en día hasta los 60-65 dBA en las zonas donde se prevé el desarrollo, y en el periodo noche llegan hasta los 55-60 dBA.

La tipología acústica para el ámbito, sería tipo terciario para la zona de ocupación prevista. Según la zonificación acústica del municipio, nos encontramos con que en el área de estudio sería tipo d:



Por lo que según el Anexo I, Parte 1, Tabla 1, los límites que se deben tener en cuenta son los de la siguiente tabla:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
Futuro desarrollo urbanístico		Ld	Le	Ln
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de suelo terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60
(1) Serán en su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden				
Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.				
En relación a la elaboración de los Mapas de Ruido a los que se refieren los apartados 1 y del artículo 10, la evaluación acústica se efectuará considerando los valores de la presenta tabla referenciados a 4 metros de altura sobre el terreno.				

Por lo tanto, no se superan los valores durante los períodos día, tarde y noche para 2 y 4 m de altura.

3.4.6. Cálculo de la situación futura

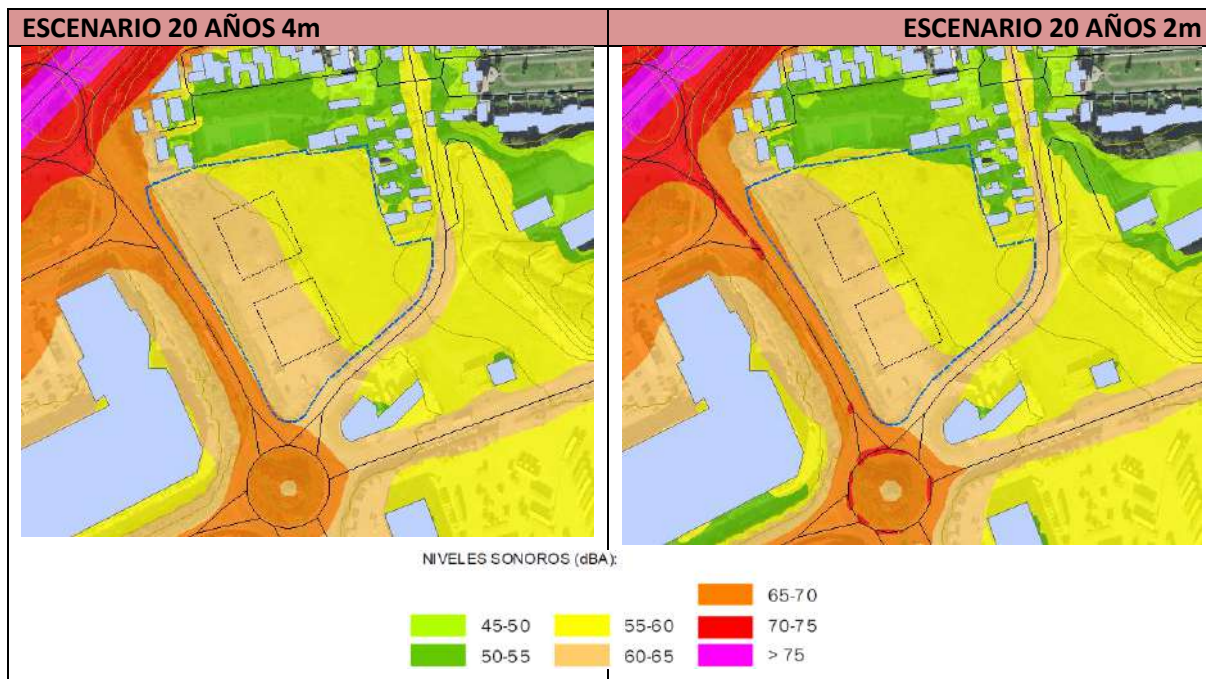
Siguiendo la misma metodología y atributos empleados para el cálculo de la situación actual; pero considerando los cambios estimados que podrían darse en el escenario futuro a 20 años vista, se ha procedido al cálculo de la situación futura.

Para la estimación del tráfico en las diferentes vías de comunicación que pueden afectar sobre el área de estudio, se ha considerado un aumento de un 20%, basado en la experiencia acumulada por Audiotec para este tipo vías.

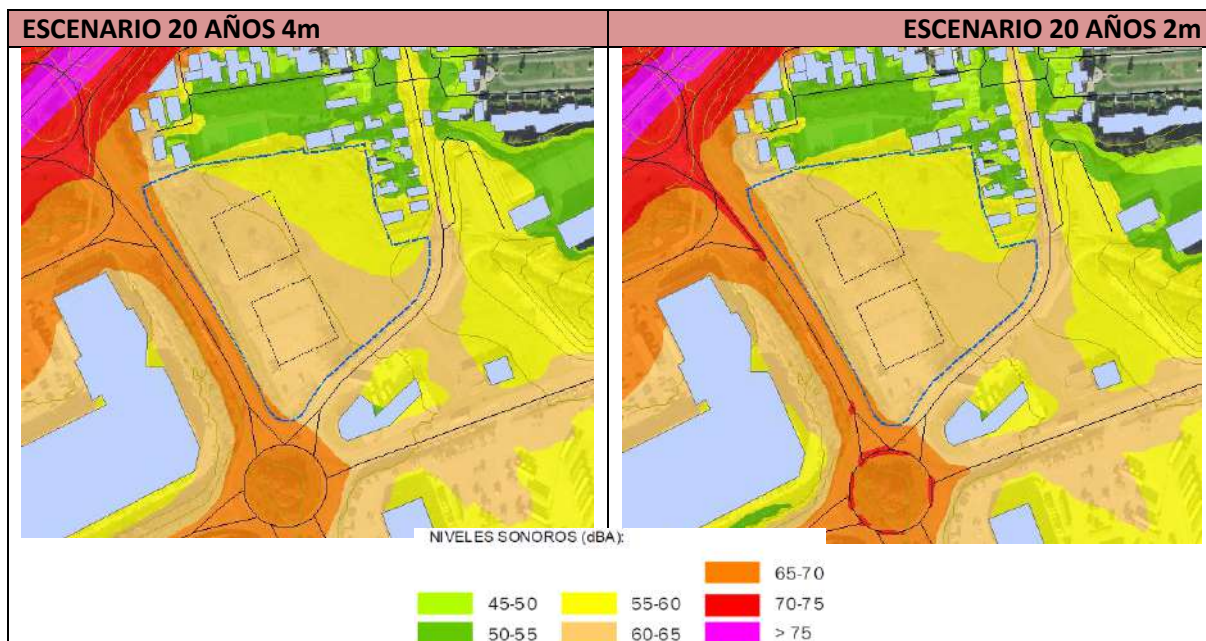
Igualmente, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche.

3.4.6.1. Análisis de resultados.

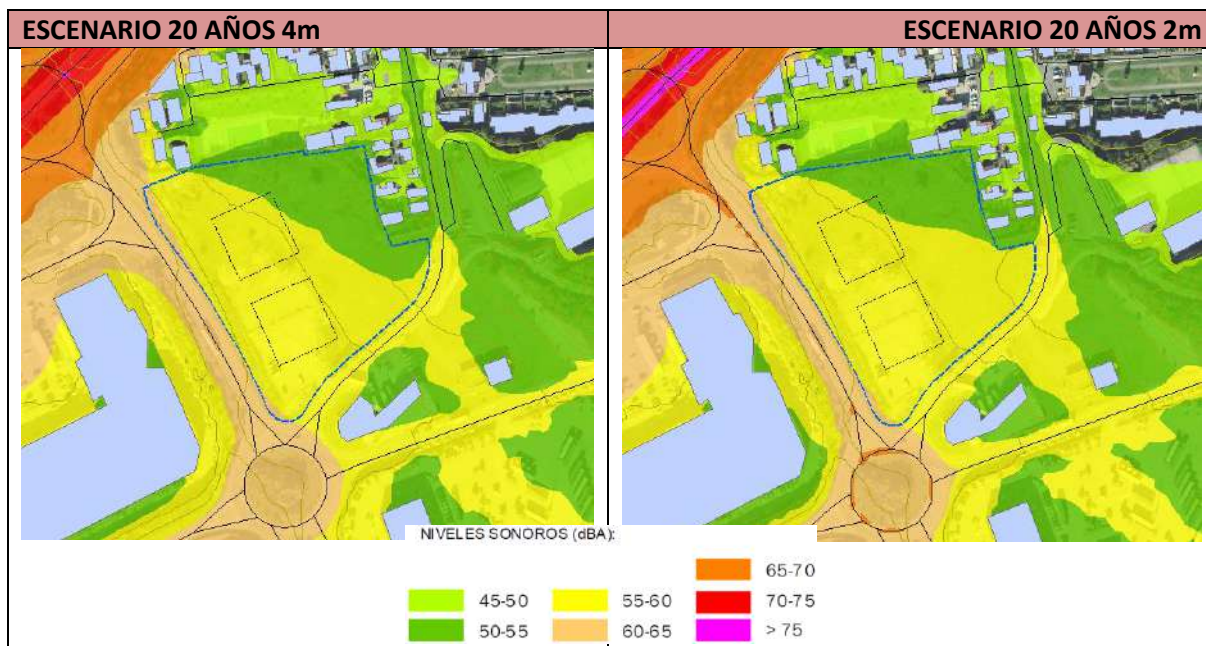
Niveles sonoros en período día (Ld)



Niveles sonoros en período tarde (Le)



Niveles sonoros en período noche (Ln)

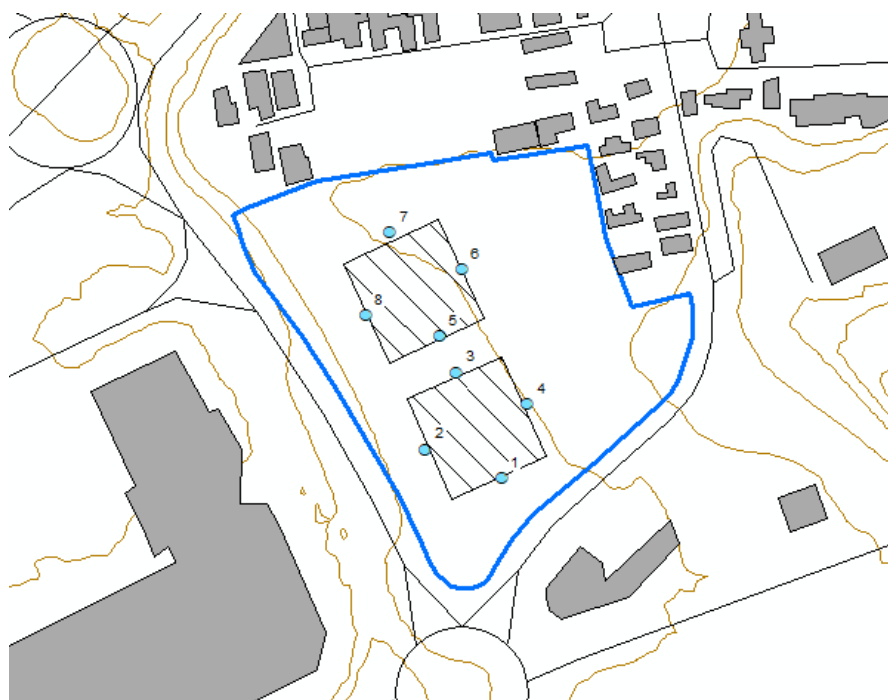


Los niveles de ruido llegan en día y tarde hasta los 60-65 dBA en las zonas de desarrollo, y en el periodo noche llegan hasta los 55-60 dBA.

Los mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche) se encuentran en el Anexo IV del presente documento.

RESULTADOS DE LOS RECEPTORES EN FACHADA:

En el modelo predictivo se han dispuesto y calculado receptores (ver *Anexo I*) en la totalidad de los límites de la edificación, al no conocerse cuales serán las fachadas con ventanas de la edificación.



Así mismo se han colocado receptores a todas las alturas hasta el máximo de alturas permitidas en su ficha urbanística (16 m máximo):

PLANTA BAJA. NIVELES SONOROS dBA. ESCENARIO FUTURO						
RECEPTOR	DÍA	Decreto 213/2012 DÍA	TARDE	Decreto 213/2012 TARDE	NOCHE	Decreto 213/2012 NOCHE
1	60.9	65,0	61.9	65,0	51.4	60,0
2	62.2	65,0	63.2	65,0	48.6	60,0
3	60.2	65,0	61.1	65,0	35.1	60,0
4	59.7	65,0	60.8	65,0	36.3	60,0
5	60.1	65,0	61.0	65,0	58.0	60,0
6	59.1	65,0	60.0	65,0	58.5	60,0
7	60.0	65,0	60.5	65,0	58.9	60,0
8	61.6	65,0	62.2	65,0	59.4	60,0

PLANTA PRIMERA. NIVELES SONOROS dBA. ESCENARIO FUTURO						
RECEPTOR	DÍA	Decreto 213/2012 DÍA	TARDE	Decreto 213/2012 TARDE	NOCHE	Decreto 213/2012 NOCHE
1	61.2	65,0	62.0	65,0	57.2	60,0
2	62.4	65,0	62.9	65,0	58.0	60,0
3	60.6	65,0	61.2	65,0	56.3	60,0
4	60.0	65,0	60.9	65,0	56.1	60,0
5	60.5	65,0	61.1	65,0	56.2	60,0
6	59.6	65,0	60.2	65,0	55.3	60,0
7	60.3	65,0	60.8	65,0	55.8	60,0
8	62.4	65,0	62.8	65,0	57.9	60,0

PLANTA SEGUNDA. NIVELES SONOROS dBA. ESCENARIO FUTURO						
RECEPTOR	DÍA	Decreto 213/2012 DÍA	TARDE	Decreto 213/2012 TARDE	NOCHE	Decreto 213/2012 NOCHE
1	61.5	65,0	62.2	65,0	57.3	60,0
2	62.5	65,0	62.9	65,0	58.0	60,0
3	61.1	65,0	61.7	65,0	56.8	60,0
4	60.5	65,0	61.1	65,0	56.2	60,0
5	60.8	65,0	61.3	65,0	56.3	60,0
6	59.9	65,0	60.4	65,0	55.4	60,0
7	60.7	65,0	61.1	65,0	56.1	60,0
8	62.7	65,0	63.1	65,0	58.0	60,0

PLANTA TERCERA. NIVELES SONOROS dBA. ESCENARIO FUTURO						
RECEPTOR	DÍA	Decreto 213/2012 DÍA	TARDE	Decreto 213/2012 TARDE	NOCHE	Decreto 213/2012 NOCHE
1	61.9	65,0	62.4	65,0	57.4	60,0
2	62.7	65,0	63.2	65,0	58.2	60,0
3	61.4	65,0	61.9	65,0	56.9	60,0
4	60.8	65,0	61.4	65,0	56.4	60,0
5	61.3	65,0	61.8	65,0	56.9	60,0
6	60.2	65,0	60.8	65,0	55.8	60,0
7	61.2	65,0	61.6	65,0	56.6	60,0
8	62.7	65,0	63.0	65,0	58.0	60,0

PLANTA CUARTA. NIVELES SONOROS dBA. ESCENARIO FUTURO						
RECEPTOR	DÍA	Decreto 213/2012 DÍA	TARDE	Decreto 213/2012 TARDE	NOCHE	Decreto 213/2012 NOCHE
1	62.0	65,0	62.4	65,0	57.4	60,0
2	62.7	65,0	63.1	65,0	58.0	60,0
3	61.5	65,0	61.9	65,0	56.9	60,0
4	61.0	65,0	61.6	65,0	56.6	60,0
5	61.4	65,0	61.9	65,0	56.9	60,0
6	60.4	65,0	60.9	65,0	56.0	60,0
7	61.3	65,0	61.8	65,0	56.8	60,0
8	62.7	65,0	63.1	65,0	58.0	60,0

La evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de niveles sonoros evidencia que se cumplen los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior para el escenario futuro.

4. ESTUDIOS DE ALTERNATIVAS

En el artículo 39 del Decreto 312/2012, se establece la necesidad de incorporar el Estudio de Impacto Acústico de alternativas de diseño de las áreas como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable.

Con los datos aportados para este desarrollo urbanístico determinamos que el uso de la ordenación prevista es compatible:

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA SUBÁREA LAN-1B:

- Uso: Sobre rasante: Actividades terciarias.
Bajo rasante: Aparcamiento e instalaciones de servicio sin presencia continua de personal.
- Instrumento de planeamiento: P.E.O.U.
- Edificabilidad sobre rasante: 4.250 m².
- Ocupación edificatoria máxima en planta sobre rasante: 1.400 m².
- Ocupación edificatoria máxima en sótano: 2.600 m².
- Dotación mínima de aparcamiento en el interior de la parcela (en superficie o en plantas de sótano): 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m² t.e.
- Cargas de urbanización: Urbanización de los espacios públicos libres, aceras, zonas verdes, itinerarios peatonales y bidegorri desde LAN-1B hasta LAN-1A y hasta el acceso a Itturin (Lezo).

La alternativa propuesta es suficientemente protectora desde el punto de vista acústico.

5. DEFINICIÓN DE MEDIDAS

El artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece que en los estudios de impacto acústico sobre futuros desarrollos urbanísticos se definirán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, velando por el cumplimiento de los valores objetivos.

En el apartado 3.4 “Cálculo de la situación futura”, se evidencia el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la zona.

Las fuentes sonoras del ámbito estudiado no suponen ninguna afección ni para el escenario actual ni en el escenario futuro.

Por lo tanto, dado que en la situación futura se cumplen los objetivos de calidad acústica, no es necesario adoptar más medidas para cumplir los valores límite establecidos en la normativa.

6. CONCLUSIONES

Según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se concluye que el Plan Especial de la parcela LAN 1B en Lanbarren, situado en el Término Municipal de Oiartzun, Guipúzcoa, cumpliría los Objetivos de Calidad Acústica que se establecen en el Anexo I Parte 1, Tabla A, tanto en la situación actual como en un horizonte futuro a 20 años.

En definitiva, el presente estudio acústico recoge todo lo exigido por el artículo 37 del Decreto 213/2012. Esto es:

- Análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y,
- Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40 del Decreto 213/2012.

ANEXOS

ANEXO I

PLANO DE SITUACIÓN DE LOS PUNTOS RECEPTORES



PROYECTO:

Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

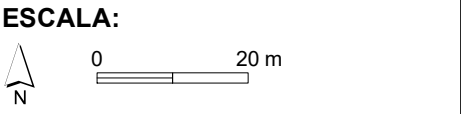
CÓDIGO DE PROYECTO:

IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

PLANO:

PLANO DE SITUACIÓN
DE LOS PUNTOS
DE MEDIDA/ RECEPTORES

- Lan 1B
- Edificios
- Parcelas edificables
- Curvas de nivel
- Vía de tráfico rodado
- Vía de tráfico ferroviario
- Receptor



FECHA:

FEBRERO DE 2020

CLIENTE:

Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:

ANEXO II

PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA ACTUAL

PARA EL PERÍODO DÍA (L_d)

PARA EL PERÍODO TARDE (L_e)

PARA EL PERÍODO NOCHE (L_n)



PROYECTO:
Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:
IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO DÍA (Ld).
SITUACIÓN ACTUAL
2 m**

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

02550 m

FECHA:
FEBRERO 2020

CLIENTE:
Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



PROYECTO:
Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:
IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO TARDE (Le).
SITUACIÓN ACTUAL
2 m**

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

02550 m

N

FECHA:
FEBRERO 2020

CLIENTE:
Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



PROYECTO:

Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:

IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO NOCHE (Ln).
SITUACIÓN ACTUAL
2 m**

LEYENDA:

- Zona de estudio
- Edificios
- Edificios futuro
- Curvas de nivel
- Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 25 50 m

N

FECHA:

FEBRERO 2020

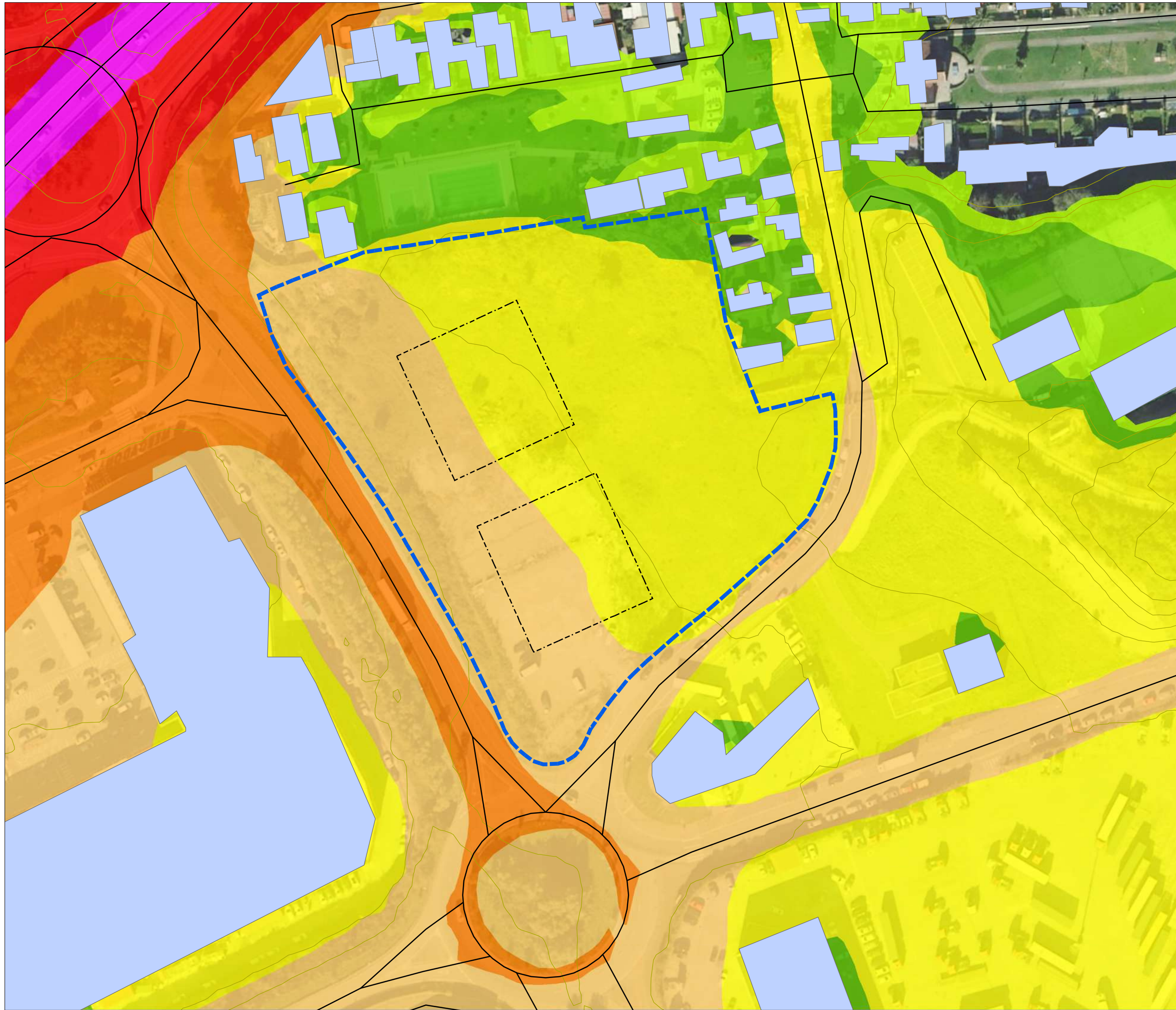
CLIENTE:

Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



PROYECTO:

Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:

IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO DÍA (Ld).
SITUACIÓN ACTUAL
4 m**

LEGENDA:

- Zona de estudio
- Edificios
- Edificios futuro
- Curvas de nivel
- Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 25 50 m

FECHA:

FEBRERO 2020

CLIENTE:

Construcciones Lantegui

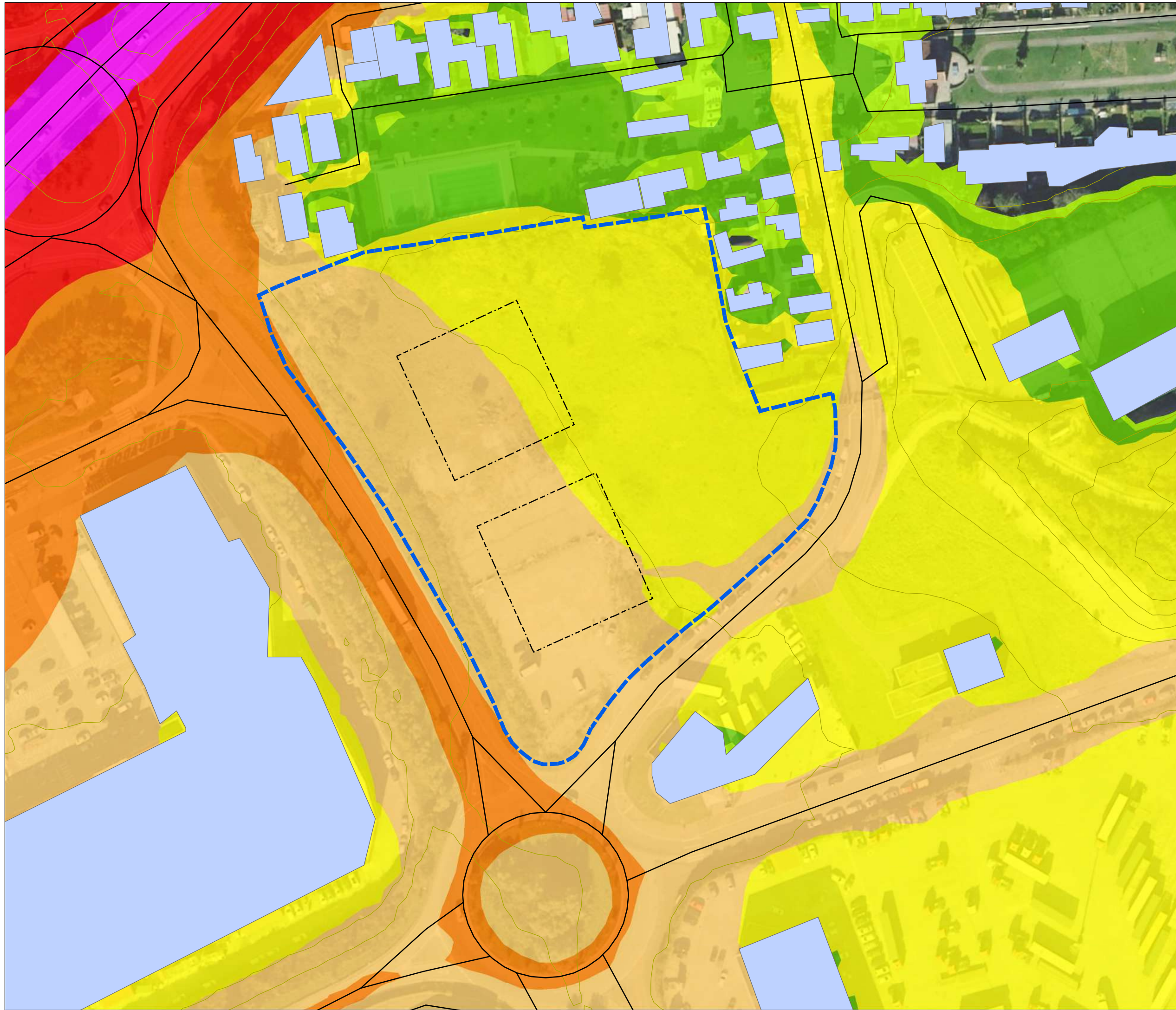
AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

AZUCENA DE LA CRUZ LECANDA S.L.
C/ San Sebastián, 107 - 48940 Leizor (Guipúzcoa)
Tf: 943 40 00 00 - 943 40 00 01 - 943 40 00 02

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTO:

Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:

IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO TARDE (Le).
SITUACIÓN ACTUAL
4 m**

 Zona de estudio
 Edificios
 Edificios futuro
 Curvas de nivel
 Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

 45-50	 65-70
 50-55	 70-75
 55-60	 > 75
 60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 25 50 m

 N

FECHA:

FEBRERO 2020

CLIENTE:

Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda



CONSULTORA:





PROYECTO:
Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:
IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO NOCHE (Ln).
SITUACIÓN ACTUAL
4 m**

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

02550 m

N

FECHA:
FEBRERO 2020

CLIENTE:
Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA

ANEXO III

PLANOS DE NIVELES SONOROS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA FUTURA

PARA EL PERÍODO DÍA (L_d)

PARA EL PERÍODO TARDE (L_e)

PARA EL PERÍODO NOCHE (L_n)



PROYECTO:
Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:
IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO DÍA (Ld).
SITUACIÓN FUTURA
2m**

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

02550 m

N

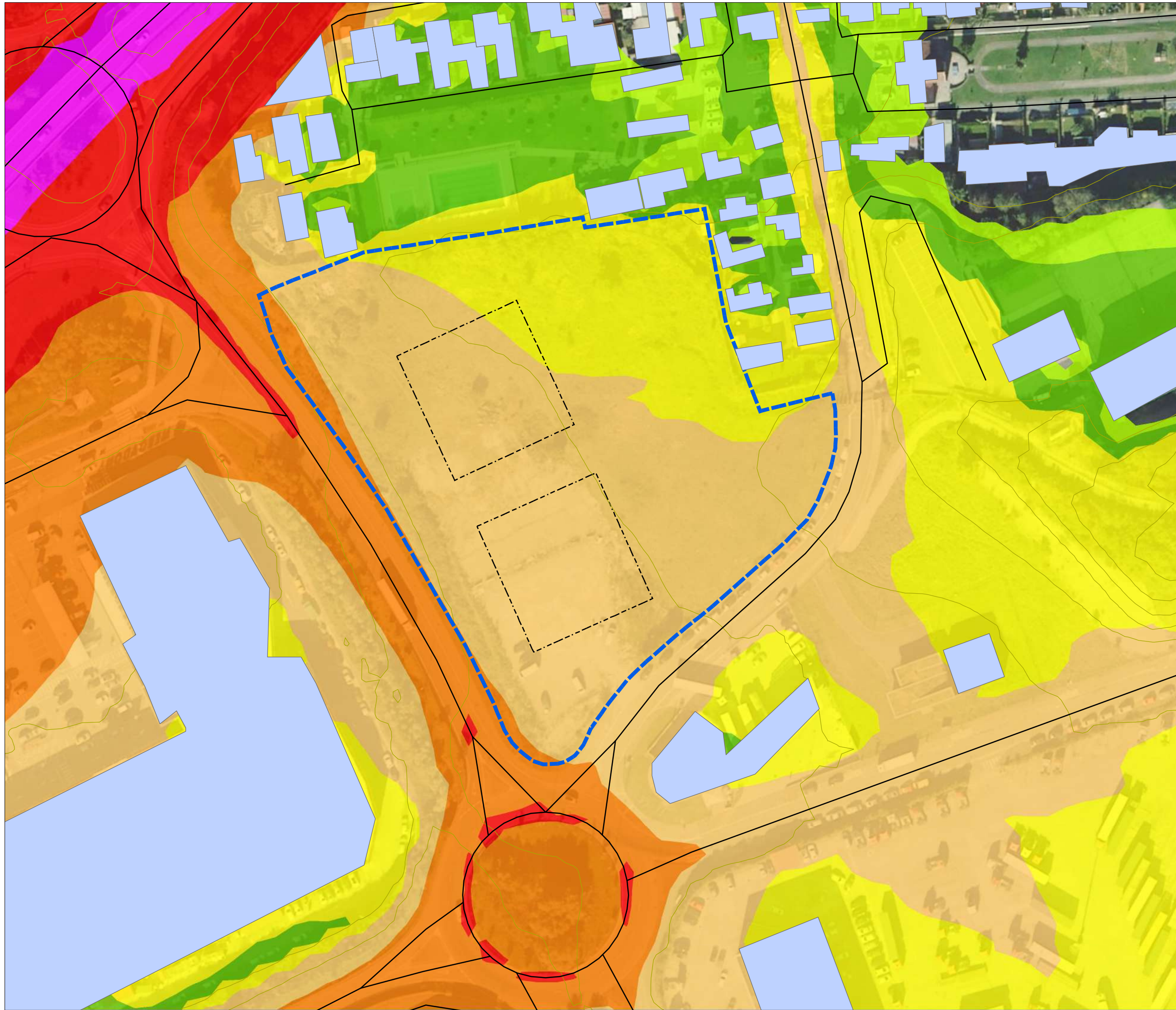
FECHA:
FEBRERO 2020

CLIENTE:
Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTO:

Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:

IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO TARDE (Le).
SITUACIÓN FUTURA
2 m**

LEYENDA:

- Zona de estudio
- Edificios
- Edificios futuro
- Curvas de nivel
- Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 25 50 m

N

FECHA:

FEBRERO 2020

CLIENTE:

Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



PROYECTO:
Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:
IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO NOCHE (Ln).
SITUACIÓN FUTURA
2 m**

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

02550 m

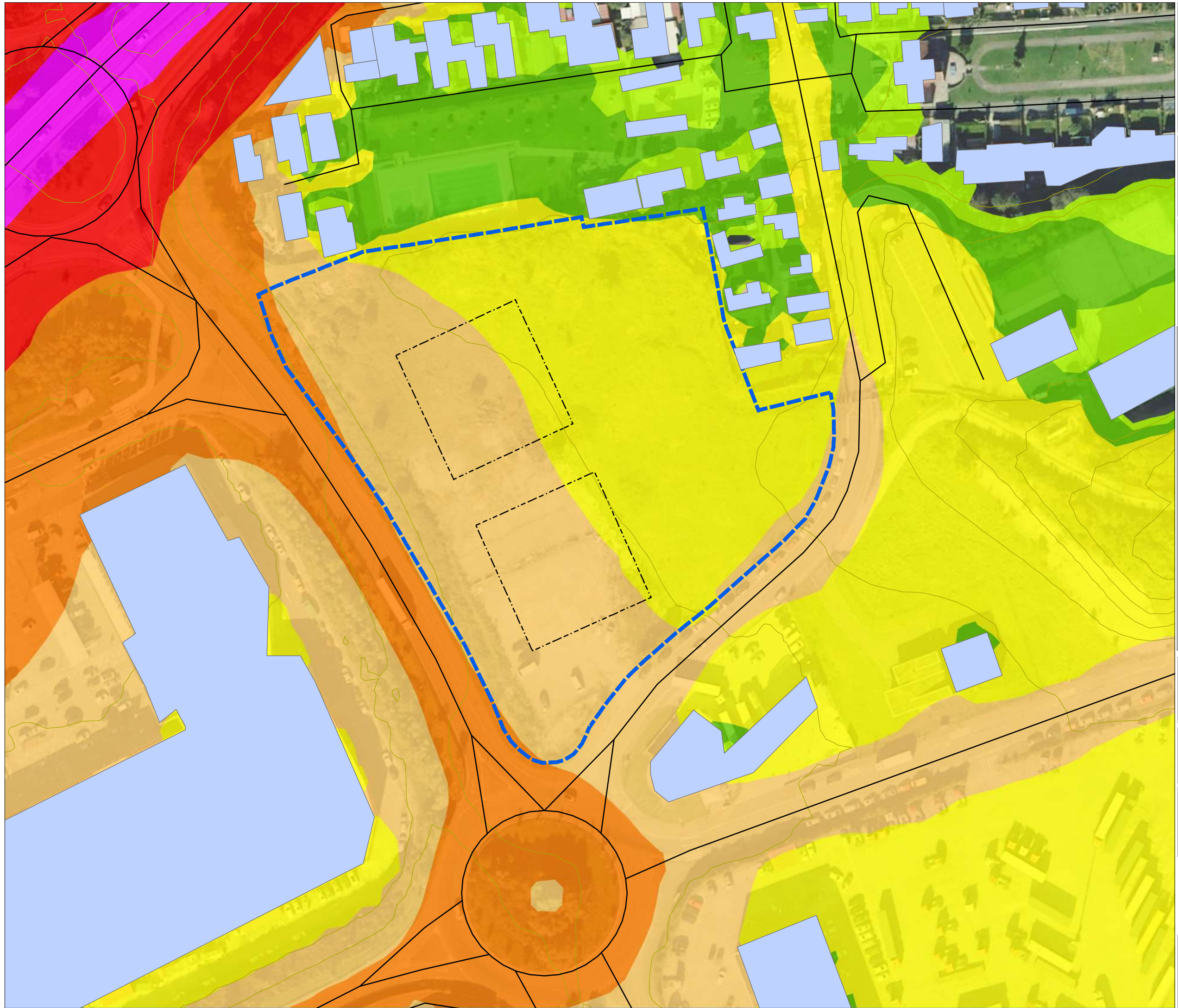
N

FECHA:
FEBRERO 2020

CLIENTE:
Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



PROYECTO:
Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:
IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO DÍA (Ld).
SITUACIÓN FUTURA
4m**

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 25 50 m

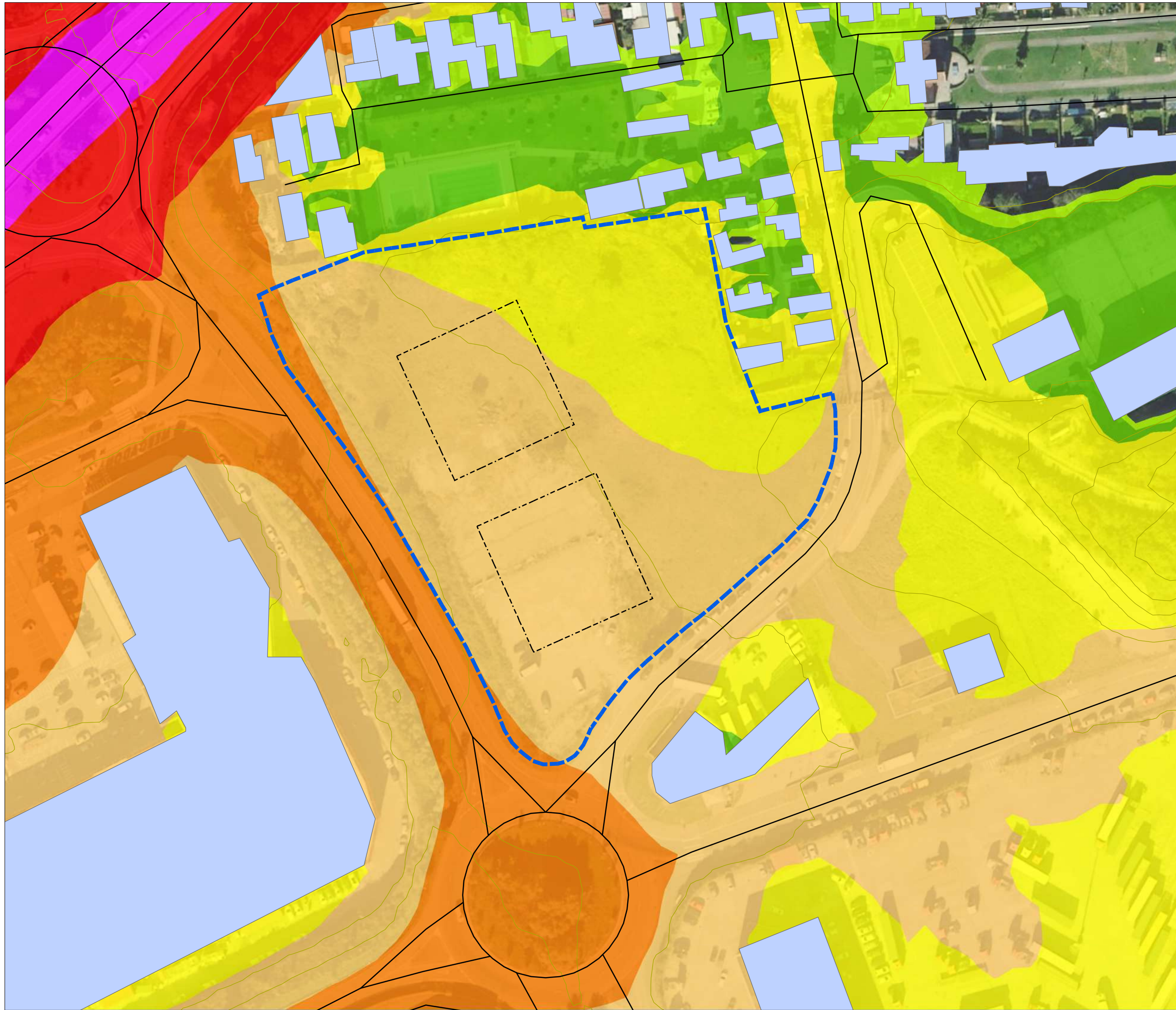
N

FECHA:
FEBRERO 2020

CLIENTE:
Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:



PROYECTO:

Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:

IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO TARDE (Le).
SITUACIÓN FUTURA
4 m**

 Zona de estudio

 Edificios

 Edificios futuro

 Curvas de nivel

 Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

 45-50	 65-70
 50-55	 70-75
 55-60	 > 75
 60-65	

ESCALA: 1:1.000



02550 m



N

FECHA:

FEBRERO 2020

CLIENTE:

Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:

Azucena de la Cruz Lecanda



AZUCENA DE LA CRUZ LECANDA S.L.
C/ San Sebastián, 10 - 48940 Leizor (Gipuzkoa)
Tfno: 943 31 11 11 - Email: info@azucena.com

CONSULTORA:



Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA



PROYECTO:
Estudio de Impacto Acústico
asociado al Plan Especial de
Ordenación Urbana de la parcela
LAN 1B del Lanbarren en
Oiartzun (Guipúzcoa)

CÓDIGO DE PROYECTO:
IDI200013_Estudio Acústico_LAN1B_Lanbarren_Oiartzun

**PLANO DE NIVELES SONOROS
EN PERIODO NOCHE (Ln).
SITUACIÓN FUTURA
4 m**

Zona de estudio

Edificios

Edificios futuro

Curvas de nivel

Vía de tráfico rodado

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 25 50 m

N

FECHA:
FEBRERO 2020

CLIENTE:
Construcciones Lantegui

AUTOR DEL ESTUDIO:
Azucena de la Cruz Lecanda

CONSULTORA:

Audiotec
INGENIERÍA ACÚSTICA

ANEXO III.- INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE GÉNERO

1.- INTRODUCCIÓN

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos “de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas”.

Este artículo 18.1 responde al principio de perspectiva de género consagrado por el Tratado de Ámsterdam como principio rector para la aplicación de políticas de igualdad entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

Las personas tienen distintas necesidades y aspiraciones en relación al medio físico en el que habitan, conviven y trabajan derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana. Se pretende, por tanto, que la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación del espacio urbano y en la planificación de la ciudad permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades y acceso a todos los recursos entre mujeres y hombres, nivelando o equilibrando aquellos roles.

Por otra parte, son muchos los estudios que muestran cómo las mujeres limitan su movilidad y el uso que hacen del espacio urbano por percepción de la inseguridad ante el riesgo de ataques, agresiones y otras formas de violencia contra las mujeres. Esta auto-limitación se convierte en un obstáculo al pleno desarrollo de la persona y su derecho al uso del espacio, de la ciudad.

2.- RELEVANCIA DEL PROYECTO DESDE LA PERSPECTIVA DEL GÉNERO

Son dos los enfoques desde los que deberá analizarse la propuesta de hábitat humano contenida en el Proyecto en relación al género, a saber:

- Seguridad en el espacio diseñado:

Se identifica la necesidad de poner especial atención al cierre de las parcelas destinadas a actividades económicas en su linde con la parcela de equipamiento comunitario, así como en el perímetro de salvaguarda del camping de La Rosaleda.

Además, en el interior de las parcelas privadas:

- El itinerario peatonal entre los dos conjuntos edificatorios, con especial atención a los tramos que discurren en sentido este-oeste.

- El itinerario peatonal en los tramos que discurren junto al cierre este de las parcelas.

Se prestará especial atención a los espacios mencionados anteriormente, y se tomarán medidas para minimizar los riesgos que pudieran surgir, iluminando adecuadamente dichos puntos.

De todas maneras, se trata de espacios lo suficientemente amplios y abiertos para garantizar "ver" y "ser visto", reforzando así el clima general de seguridad.

- Igualdad de oportunidades y condiciones:

Los usos y configuración de los espacios y de las edificaciones contemplados en el Proyecto no fomentan, facilitan ni coadyuvan a los patrones diferenciadores entre las personas en función de los roles diferentes de género.

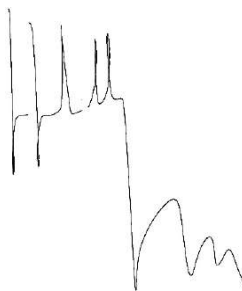
Todos los espacios del proyecto se han estudiado desde el punto de vista de la accesibilidad y movilidad, para que sea confortable para todas las personas, sin discriminación.

Se ha dotado de suficiente aparcamiento a las parcelas como para garantizar la movilidad en vehículo privado.

Los materiales de construcción también constituyen un elemento importante, en el que se priman aquellos que necesitan de un menor mantenimiento y/o limpieza.

Se concluye, por tanto, que los puntos que pudieran conllevar algún tipo de riesgo o resultar inseguros quedan identificados, y se tomarán las medidas correctoras para que el proyecto influya positivamente, desde la perspectiva de género, en el conjunto de la población.

Oiartzun marzo de 2020



JUANJO ARRIZABALAGA, ARQUITECTO

ANEXO IV.- INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO

ANEXO I

HIZKUNTZA INPAKTU EBALUAZIOA

1. SARRERA

2/2016 LEGEA, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoak bere 7.7 artikuluan zera dio toki-erakundeen eta udalen eskumenak euskararen erabilerari buruz: *"7.- Udalen egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezakeen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira".*

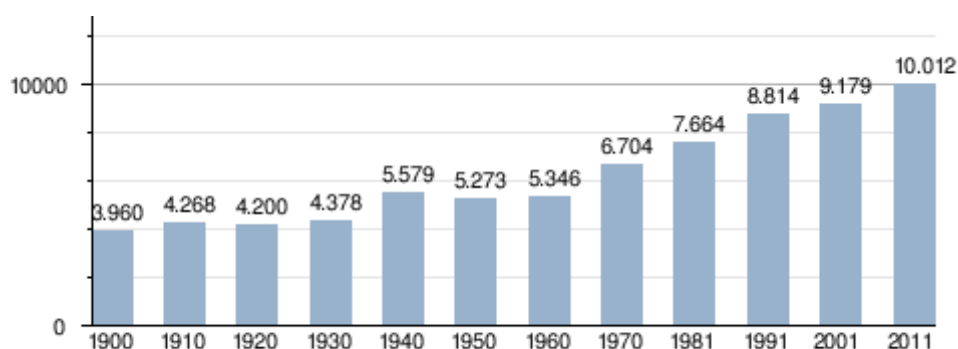
Gauzak horrela, txosten honen helburua proposaturiko plangintza orokorra bateragarriak egiteak hizkuntzan eta batez ere euskaran izango dituen ondorioak aztertzea da.

2. OIARTZUNGO DATUAK

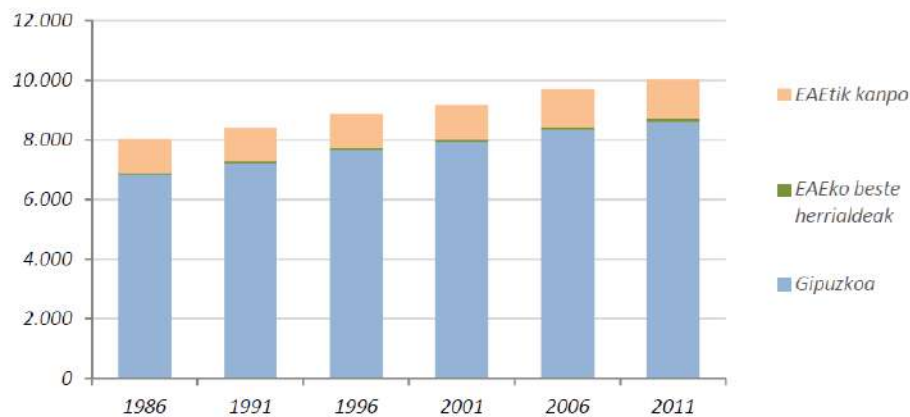
Oiartzun Gipuzkoako ipar-ekialdeko udalerri bat da, Oiartzualdekoa. Mendiz inguratua dago, Aiako Harria irudi eta oinarri duela. Harana Oiartzun ibaiak zeharkatzen du, eta herria haren inguruan altxatuta dago, baina erdigune historikoa (Elizalde auzoa) ibaitik urruti dago. Oiartzunek 10.211 biztanle zituen 2016. urtean.

DEMOGRAFIA DATUAK

Ikuspegi demografikotik begiratuta, 1960eko hamarkadan Oiartzunen hasi zen hazkundeak ez du etenik izan azken urteetan.



Biztanleriaren jatorriari dagokionez, "Datu soziolinguistikoen bilduma"-k azaltzen duenaren arabera, gehiengoak gipuzkoarra izaten jarraizten du.



Iturria: EUSTAT, Biztanleria eta Etxebizitzaren Estatistikak

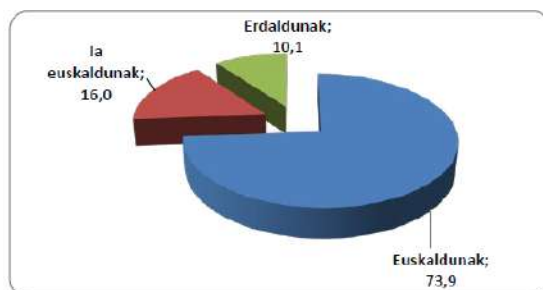
EGOERA SOZIOLINGUISTIKOA

Oiartzungo euskara gipuzkera da; zehatzago esanda, sortaldeko gipuzkerakoa den Bidasoko euskara.

Hala ere, Oiartzunek izandako lotura administratibo historikoa dela eta, goi nafarreraren eragin nabarmenagoa du bertako euskarak, eta Bidasoko hizkeran kokatzen diren beste herriengandik bereizten du horrek. Bidasoko hizkera erdialdeko euskararen, nafar euskararen eta nafar-lapurtarraren tarteko hizkeratzat har daitezke.

Hala ere, azkenaldian erdialdeko euskararen ezaugarriak gaina hartzen ari dira eta gehiago zabaltzen ari dira.

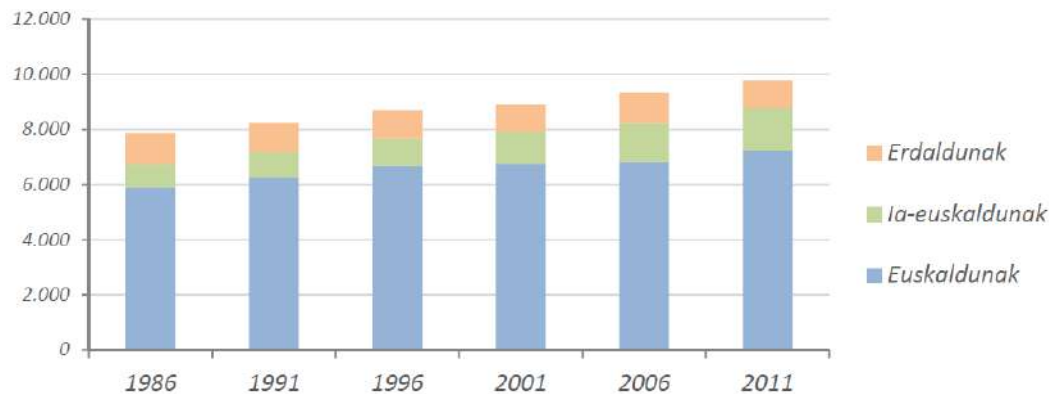
Oiartzunen, euskaldunak %74 dira (2016), ia euskaldunak %16 eta erdaldunak %10, EUSTATen datuen arabera.



	Kop.	(%)
Euskaldunak	7.210	73,9
Ia euskaldunak	1.556	16,0
Erdaldunak	989	10,1
GUZTIAK	9.755	100

Iturria: EUSTAT, Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Estatistika, 2011

Hizkuntza gaitasunaren arabera, ondorengo datuak baliatzen ditu "Datu soziolinguistikoen bilduma"-k:

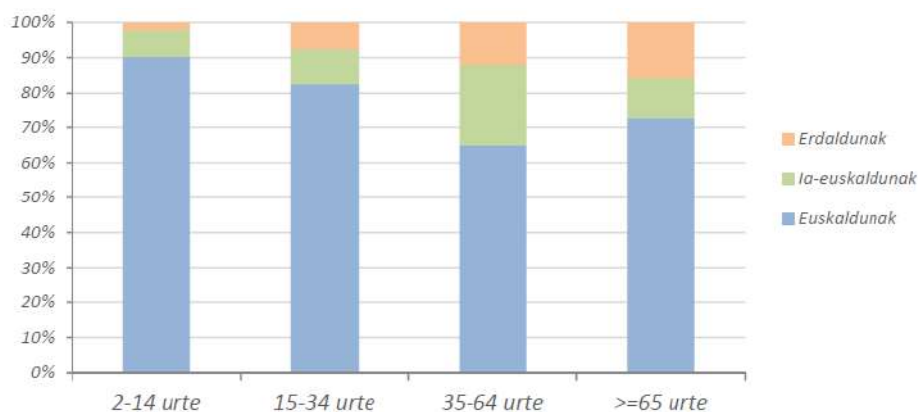


Iturria: EUSTAT, Birtanleria eta Etxebizitzaren Estatistikak

Xeheago zehaztuta, ondorengo portzentaiak hatzeman daitezke:

	1986		1991		1996		2001		2006		2011	
Euskaldun alfabetizatuak	4.796	61%	4.969	60%	5.392	62%	5.774	65%	5.888	63%	5.521	57%
Euskaldun partzialki alfabetizatuak	733	9%	911	11%	923	11%	796	9%	803	9%	1.383	14%
Euskaldun ez alfabetizatuak	391	5%	384	5%	359	4%	191	2%	132	1%	315	3%
Ia-euskaldun alfabetizatuak	434	6%	347	4%	311	4%	585	7%	792	8%	705	7%
Ia-euskaldun ez alfabetizatuak	237	3%	317	4%	370	4%	287	3%	338	4%	446	5%
Ia-euskaldun pasiboak	161	2%	250	3%	316	4%	276	3%	278	3%	411	4%
Erdaldunak	1.103	14%	1.050	13%	1.019	12%	988	11%	1.123	12%	989	10%
Hiztunak	7.855	100%	8.228	100%	8.690	100%	8.897	100%	9.354	100%	9.770	100%

Adin tarteari dagokionez, aldiz, hurrengoak:



Iturria: EUSTAT, Biztanleria eta Etxebizitzaren Estatistikak

Beraz, euskaldun kopuruaren portzentaia gora doala ondoriozta daiteke, eta datozen belaunaldiek Oartzunek inoiz izandako euskaldun portzentaia handiena izango dutela, izan ere, 2-14 adin tarteari dagokionez, hurrengoak:

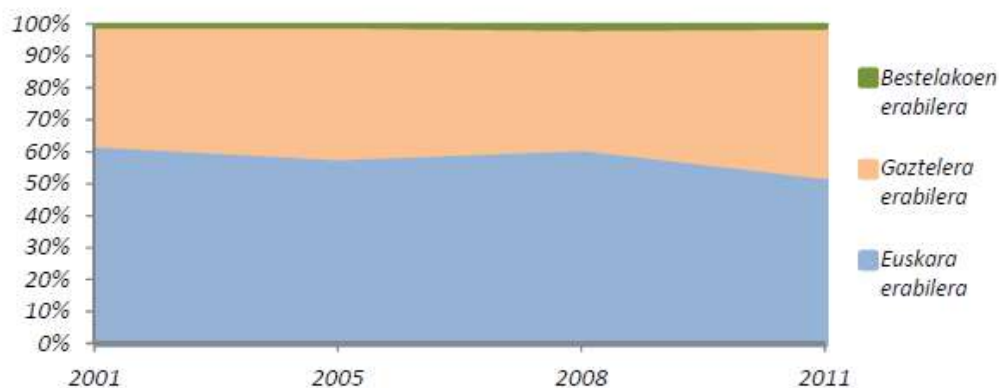
Etxeko hizkuntzari dagokionez ordea, euskararen erabilera %60tik %46ra jeisi da 1991tik 2011rako epean, iturri berdinen arabera.

	1991		1996		2001		2006		2011	
Euskara	4.916	60%	5.113	59%	5.062	57%	4.517	48%	4.501	46%
Gaztelera	2.122	26%	2.297	26%	2.462	28%	3.057	33%	3.699	38%
Biak	1.150	14%	1.242	14%	1.337	15%	1.730	18%	1.454	15%
Beste bat	40	0%	38	0%	36	0%	50	1%	116	1%
Hiztunak	8.228	100%	8.690	100%	8.897	100%	9.354	100%	9.770	100%

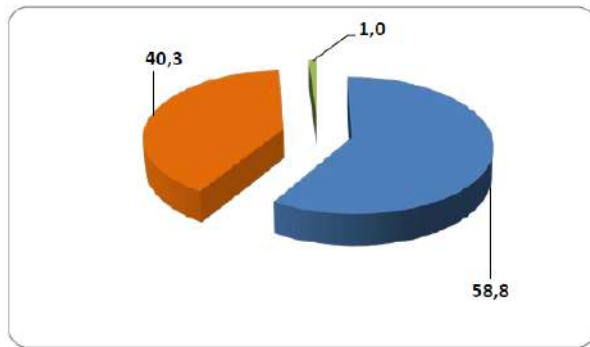
Soziolinguistika klusterrak egiten duen kale erabileraren neurketan oinarrituta, ezagutzaren inguruko datuekin alderatuz, bestelako panorama azaltzen dute emaitzok, izan ere, kale erabileraren portzentaia %58,8koa izanik, tarte handia dago bi parametroen artean.

2011ko datuak:

	2001	2005	2008	2011
Euskara erabilera	62,8%	58,7%	61,7%	52,9%
Gaztelera erabilera	37,2%	41,3%	37,6%	46,7%
Bestelakoen erabilera	0,0%	0,0%	0,8%	0,4%



2016ko datuak:



	Kop.	(%)
Euskaraz	2.842	58,8
Gaztelaniaz	1.701	40,3
Beste hizkuntzetan	41	1,0
GUZTIRA	4.224	100

Iturria: Soziolinguistika Klusterra, Olatzuzko hizkuntza-erabilieraren kale-neurketa, 2016.

3. PROIEKTUAREN DESKRIBAPENA

Aztertu beharreko proiektua, dokumentu honen memorian deskribatutako HIRI ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIA da, "LANBARREN POLIGONO"-ko "LAN-1B" azpieremuarena, hain zuzen ere.

Dokumentu honen bidez, adierazitako lurzatian eraikitzeko zer-norakoak arautzen dira, besteak beste:

- Dotazioak
- Lagapenak
- Lurzoruaren kategorizazioa
- Partzelazio baldintzak
- Parametro urbanistikoen baldintzak
- Ponderazio koefizienteak
- Bide sarea eta aparkalekuak
- Azpiegitura sareak
- Ebaluazio ekonomikoa
- Etapa plana

Lurzatia, Lanbarren indutrigunearen ipar ekialdean kokatzen da, Arrosaleta Kanpinaren hegoaldean, poligonoaren sarreran.

15.000m² inguru ditu, eta jarudera ekonomikorako bi partzela eta ekipamendu komunitariorako partzela bat jasotzen ditu bertan. Guztira, 1500m²-ko bi eraikin egingo dira, bat jarduera ekonomikoetara zuzendutako lursail bakoitzean, industriara bideratutako jarduerak jasoko dituztenak.

Guztira azpieremuan 30 autorentzat lekua aurreikusten da.

4. ERAGIN LINGUISTIKOA

GALDETEGI LABURRA

ALDERDI EDO

ADIERAZLE ATALAK

ERAGINIK?

AZALPEN LABURRA

1. BIZI KALITATEA	EZ	Lanbarrengo industriguneak 565.000m ² ditu guztira, eta horietatik lursail bakan batzuk kenduta denak aurkitzen dira eraikita eta jarduera martxan dutela. Planak porposatzen dituen bi eraikinak egiteak ez du eraginik izango ez industrigunean bertan, ezta Oiartzungo herriaren bilakaera soziolinguistikoan.
2. EKONOMIA	EZ	Planak proposatzen duen interbentzioaren eskala kontutan izanik industrigunearen eta herriaren baitan, nekez izango dute bertako langileek inongo eraginik eremuaren edo Oiartzunen egoeran
3. AZPIEGITURAK	EZ	Proiektu honetako eraikuntzek gehitutako trafiko fluxua arbuigarria da eremuaren trafiko eta dimentsioak ikusirik, zeinak arazorik gabe jaso dezaketen ibilgailu gehikuntza.
4. KOMUNITATEAREN GIZARTE ETA KULTUR BIZITZA	EZ/ POSITIBOA	Jarduera ekonomikora bideratutako eraikinei dagokionez, eragin nahiko txikia izango duela aurreikusi daiteke. Ekipamendu komunitarioari dagokionez, ordea, komunitatearen baitan eduki lezakeen eragina positiboa izango dela berma daiteke, honen neurria jakin ezin bada ere.
5. BIZTANLERIAREN EZAUGARRIAK	POSITIBOA	Proiektuak atxikituta daraman biztanleriaren hazkundera gaur egun eremuan dagoenaren jarraipen naturala da, ezaugarri soziolinguistikoak aldatuko direnik aurreikusten ez direlarik.

ONDORIOAK

Gaindegiak, 2016ko apirilean "Gaitasun indizearen bilakaerari buruz" egindako lanean aztertutako korrelazioetan aldagai gehienak bi ardatzei lotuta datoz: batetik, etxebizitza parkearen hazkundera, eta bestetik, biztanleriarena.

Ez hori bakarrik, baizik eta udalerri euskaldunen era orokor batean, gaitasun indize orokorraren gainbeherarekin korrelazioa gordetzen du barne migrazioak eta aurrerantzean bere horretan jarraituko duela dirudi.

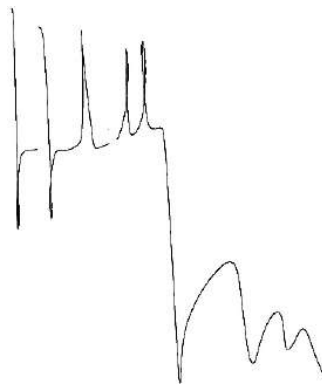
Hala ere, XXI. mendean, hirigintza eta barne migrazioak izango omen dira aldaketaren gako eraberrituak. Finean, jatorriz Hego Euskal Herriko beste udalerrietakoak diren (30-44 urte arteko) herritarren hazkundera dago aldaketaren muinean.

Dokumentu honek aztertzen duen proiektuaren kasuan, bi alderdi nabarmentzen dira:

Batetik, proiektuaren neurri xumeak ikusita, honek Oiartzungo herrian izan dezakeen eragin murrizta.

Bestetik, eragin honen zenbaterainokoa bertara bizitzera joango diren pertsonen arabera izango dela, hauek, jarduera ekonomiko horietako langileak izanik, Gaindegiak azpimarratutako 30-44 urte arteko biztanleria multzo horren barruan egotea itxarotekoa izanik, Oiartzungo biztanleriaren ezaugarri linguistikoak positiboki eragitea espero da.

Oiartzun, 2020ko martxoa

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes followed by a series of loops and a final flourish.

JUANJO ARRIZABALAGA,
ARKITEKTOA

ANEXO V.- RESUMEN EJECUTIVO

RELACION DE LAS MODIFICACIONES DEL REGIMEN URBANISTICO VIGENTE

El presente Proyecto conlleva básicamente las siguientes modificaciones, lo que se expone a efectos de dar cumplimiento a la exigencia del artículo 25.3 (Resumen Ejecutivo) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2.015 (RDL 7/2015).

Dicho artículo señala lo siguiente:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

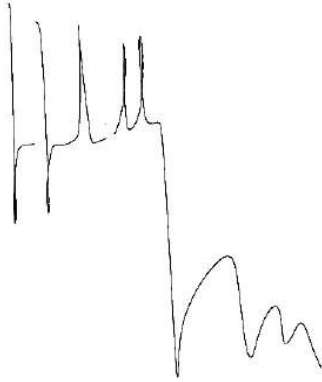
- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En el presente caso, cabe señalar lo siguiente:

- Se minora la edificabilidad del área de los 4.250 m²(t) de uso hotelero a 3.020 m²(t) de actividades económicas en dos parcelas cumpliendo con la superficie de parcelación mínima de todo el Área de Lanbarren.
- Existe un cambio de calificación pasando toda la edificabilidad a uso de actividad económica.
- Se mantiene la actuación como Área Integrada asumiendo las cargas de urbanización una vez clarificadas las mismas, que serán de cargo de los propietarios.
- Se mantiene la superficie de equipamiento establecida en el Plan Parcial del 2.001, si bien se ve reducida con lo que la misma se verá compensada y será reordenada en parte con destino de zona verde.
- Se modifica el estándar de aparcamiento fijado, adaptándose a la nueva calificación y respetando la normativa municipal.

- Se reajusta la superficie privada a la nueva calificación siguiendo el patrón establecido en el Plan Parcial del año 2.001 para todo el Área Lanbarren, en justa compensación a la alternativa de retrotraer la edificabilidad a la calificación de suelo industrial o actividades económicas.

OIARTZUN MARZO 2.020



JUANJO ARRIZABALAGA,
ARQUITECTO



MIKEL GOROSTIAGA,
ABOGADO

2.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION

INDICE

- 1.- ADECUACION DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE
- 2.- TIPO DE ACTUACION Y UNIDAD DE EJECUCION
- 3.- SISTEMA DE ACTUACION
- 4.- CATEGORIZACION DEL SUELO
- 5.- PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
- 6.- CONVENIO
- 7.- PROYECTO DE REPARCELACION
- 8.- PROYECTO DE URBANIZACION
- 9.- COMPROMISOS DE URBANIZACION
- 10.- CESIONES
- 11.- EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA
- 12.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
- 13.- PARCELACIÓN
- 14.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

1.- ADECUACION DEL PLAN A LA NORMATIVA VIGENTE

El presente Plan Especial desarrolla la ordenación pormenorizada y cumple con las determinaciones de ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Oiartzun. En el mismo y afectando al Área Lanbarren establece la posibilidad de minorar la reserva de suelo terciario establecida en el Plan Parcial del año 2.001 a fin de aumentar el total de m²(t) de uso de actividades económicas, aplicando el coeficiente de conversión establecido en el citado Plan Parcial tal y como se reflejó en el Proyecto de Reparcelación que desarrolló el Área, y del que esta Subárea que se desarrolla por este Plan Especial es sólo una porción mínima.

Cumple asimismo con el Decreto 68/2000, de 11 de abril, sobre supresión de barreras urbanísticas y la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, ambas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

La actuación viene definida como integrada al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado por carencia de urbanización y edificación consolidada, y así establecerlo el PGOU vigente, constituye por tanto un Actuación Integrada, donde los terrenos no están edificados.

La estimación de las obras de urbanización afectantes al Área no son superiores al 5% del coste de las obras de edificación, como luego se justificará en el "Estudio de viabilidad económico-financiera", por lo que se hace innecesario redactar un Proyecto de Urbanización.

Planos de información números 01 (situación y emplazamiento), 02 (delimitación del ámbito), 03 (parcelario), y 04 (planeamiento vigente).

2.- TIPO DE ACTUACION Y UNIDAD DE EJECUCION

El ámbito de actuación constituye una Actuación Integrada (artículo 138 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco). En el Plano de Ordenación nº 03 se recoge la delimitación de la Subárea LAN-1-B como Actuación Integrada, coincidente con el ámbito de ordenación y con la unidad de ejecución.

Se establece una única Unidad de Ejecución, con una extensión superficial de 15.147 m²s, coincidente con el ámbito de ordenación de la Subárea LAN-1-B de Lanbarren establecido en el PGOU vigente de Oiartzun. La expresión gráfica de dicha Unidad de Ejecución queda reflejada en el plano de ordenación nº 03 de este plan.

3.- SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación es por Concertación, es decir, en régimen de ejecución privado.

4.- CATEGORIZACION DEL SUELO

Se trata de un Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización y la edificación.

5.- PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

Se formulará y promoverá un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) que deberá contener la documentación y contenidos descritos en los artículos 153, 154 y 155 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Dicho programa se formulará como máximo en el plazo de seis meses desde la aprobación de este Plan Especial, o simultáneamente al mismo y se tramitará de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 156 de la Ley 2/2006.

De conformidad a lo establecido en el artículo 158 de la Ley 2/2006, la solicitud de tramitación del P.A.U. se deberá formalizar en el Registro Municipal y llevará consigo una garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del Área.

6.- CONVENIO

De conformidad a lo establecido en el artículo 160 (Sistema de Concertación) de la Ley 2/2006, deberá firmarse un Convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Formular el P.A.U.
- b) Constituirse en Junta de Concertación. No será necesario constituir en este caso Junta de Concertación al haber un único propietario.
- c) Formular el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- d) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, el planeamiento o el propio Convenio.
- e) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley o el planeamiento. En este caso los compromisos de urbanización quedan señalados en este Plan Especial.

Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del Convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

7.- PROYECTO DE REPARCELACION

Deberá formularse el correspondiente Proyecto de Reparcelación, en este caso por el propietario de los terrenos del Área, de conformidad a los criterios y pautas establecidos por la Ley 2/2006, y demás legislación vigente y complementaria.

8.- PROYECTO DE URBANIZACION

La urbanización del Área, así como el trazado y desarrollo de las infraestructuras, serán recogidas en el Plan de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), en grado de anteproyecto, hasta la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización.

En el citado P.A.U. se establecerán, en su caso, las distintas fases de ejecución de las obras de urbanización, pudiéndose adelantarse que dada la entidad de las obras se prevé una única fase de ejecución.

El P.A.U. servirá de base para la redacción del Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Obras Complementarias si la cuantía de los trabajos de urbanización son de cantidad igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia.

El Proyecto de Urbanización, en caso de ser necesario, abarcará todo el Área del Plan Especial, y detallará y programará todas las obras necesarias que comprenda con la precisión suficiente.

9.- COMPROMISOS DE URBANIZACION

La urbanización del Área, así como el trazado y desarrollo de las infraestructuras, serán recogidas en el Plan de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) en grado de Anteproyecto, hasta la redacción del Proyecto de Urbanización.

En el P.A.U. se establecerá una única fase de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización establecidas en el PGOU eran bastante imprecisas, procede en el presente documento fijar con mayor alcance el grado necesario de la urbanización del Subárea LAN-1-B, y a este respecto se establece que las obras deben consistir en la urbanización de los espacios libres, aceras y zonas verdes dentro del ámbito, y además la mejora de la vía peatonal/ciclista actual con la adecuación de los pasos de

cebra a la normativa actual y la señalización horizontal y vertical de los mismos entre el Área LAN-1A y Lezo.

10.- CESIONES

De conformidad con lo dispuesto en el Planeamiento General y en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Oiartzun los siguientes:

- Todas las superficies destinadas por el presente P.E.O.U. a Dominio y Uso Público, que serán todas las no ocupadas por las parcelas privadas edificables, y que vienen definidas en el plano ordenación nº 4 de este Plan.
- La totalidad de las redes de servicios de urbanización ejecutadas dentro del ámbito. Reflejados en los planos de ordenación números 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19.
- Los terrenos edificables o su sustitución económica de aquellas superficies que se minoren en el nuevo planeamiento de las obtenidas por el Ayuntamiento por cesión gratuita por la antigua ordenación, en atención al artículo 146.2 de la Ley 2/2006.
- El 15% del aprovechamiento sobre el incremento de la edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior.

La monetización por la pérdida de superficie pública necesaria para llevar a cabo una ordenación adecuada a las determinaciones de todo el Área de Lanbarren, supone la atribución del exceso de la edificabilidad planteada en la nueva ordenación respecto a la otorgada por el planeamiento antiguo para el uso de actividades económicas ($3020 \text{ m}^2(t) - 2.590 \text{ m}^2(t) = 430 \text{ m}^2(t)$). Por tanto la indemnización corresponderá al valor de los $430 \text{ m}^2(t)$ descontados los gastos de urbanización, se estima como valor de mercado del $\text{m}^2(t)$ edificable urbanizado los $800 \text{ €/m}^2(t)$, si bien la concreción del importe se realizará en el documento de equidistribución necesario.

El resto de la superficie del Ámbito no atribuida al dominio privado corresponde al Ayuntamiento, que mantendrá la calificación de ese suelo como dotacional público en reserva, a excepción de la superficie destinada a zona verde.

Con carácter aclaratorio, establecemos un cuadro comparativo de las superficies públicas.

	Sup. PP 2001	Edif. PP2001	Sup. PEOU	Edif. PEOU
g.01	11.326 m2s	-----	8.996,14	-----
f.01	-----	-----	150,86	-----
suelos edificables (art.146.2 LSU)				430,00

11.- EDIFICABILIDAD FISICA Y URBANISTICA

La edificabilidad física y la urbanística se recogen, por parcelas, en la siguiente tabla:

	Edificabilidad física (m2t)	Edificabilidad urbanística (m2t)
g.01	-----	-----
b.01	1.800 m2(t) bajo rasante	1.520,00
b.02	1.800 m2(t) bajo rasante	1.500,00

12.- ESTANDARES URBANISTICOS

Se recogen en el apartado 3.8 de la Memoria.

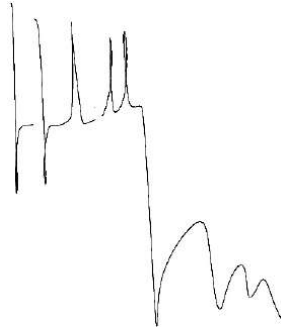
13.- PARCELACION

Se definen dos parcelas edificables privadas denominadas b.01 y b.02 para uso de actividades económicas, y otras dos de dominio público f.01 de espacios libres y zona verde y g.01 de equipamiento comunitario, tal y como refleja el plano de ordenación nº 5.

14.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

No existen edificaciones en el Área, por lo que no hay edificios fuera de ordenación.

Oiartzun marzo de 2.020

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes followed by a series of smaller, more fluid strokes.

JUANJO ARRIZABALAGA,
ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'M' or 'G' shape with a horizontal line crossing through it.

MIKEL GOROSTIAGA,
ABOGADO

3.- NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

- 1.- AMBITO
- 2.- ENTRADA EN VIGOR
- 3.- CONDICIONES DE VIGENCIA
- 4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
- 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE

TITULO I: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

I.1.- REGIMEN DE CALIFICACION

- 6.- DEFINICION
- 7.- CODIGO DE CALIFICACION
- 8.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE CALIFICACION PORME-NORIZADA
- 9.- CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS ZONAS DE LA CALIFICACION POR-MENORIZADA

I.2.- REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.O.U.

- 10.- REGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA
- 11.- ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS

TITULO II: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE PARCELAS EDIFI-CABLES

II.1 CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

- 12.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO
- 13.- PARCELACION
- 14.- OCUPACION DE PARCELA
- 15.- ALINEACIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES
- 16.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS
- 17.- ALTURA ENTRE PLANTAS
- 18.- APARCAMIENTOS
- 19.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES
- 20.- ESPACIOS NO EDIFICABLES
- 21.- VUELOS Y RETRANQUEOS
- 22.- ALEROS
- 23.- CERRAMIENTOS
- 24.- PUBLICIDAD Y RÓTULOS

25.- ESCALERAS Y ACCESO A EDIFICIOS

26.- ASCENSORES

27.- VIAL INTERIOR

II.2.- CONDICIONES DE USO

28.- REGIMEN DE USO

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

1.- AMBITO

El ámbito del presente Proyecto es el Subárea LAN-1B de Lanbarren, se aplicarán las presentes ordenanzas a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres de todo el Área.

2.- ENTRADA EN VIGOR

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3.- CONDICIONES DE VIGENCIA

Las determinaciones del plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo que en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las determinaciones empleadas en la Ley 2/2006 y disposiciones complementarias concordantes.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y SU ALCANCE

Los documentos del que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

A.- MEMORIA

B.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION

C.- NORMAS URBANISTICAS

D.- ESTUDIO DE VIABILIDAD FINANCIERA

E.- PLANOS DE INFORMACION Y DE ORDENACION

F.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

TITULO I: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

I.1 REGIMEN DE CALIFICACION

6.- DEFINICION

El ámbito del área objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano de ordenación nº 02.

7.- CODIGO DE CALIFICACION

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el P.G.O.U. de Oiartzun.

PARCELA FSISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

PARCELA GEQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO

PARCELA BPARCELA PRIVADA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

8.- CONDICIONES DE USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE CALIFICACION PORMENORIZADA

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza en correspondencia con el P.G.O.U. vigente.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (g.01)

DOMINIO: Público.

USO URBANÍSTICO: Equipamiento comunitario.

USO COMPATIBLE: -----

SISTEMA DE COMUNICACIONES

DOMINIO: Privado compartido para las parcelas privadas.

USO URBANISTICO: Zonas de vialidad para peatones y tráfico rodado, y accesibilidad peatonal.

PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (b.01 y b.02)

DOMINIO: Privado

USO CARACTERISTICO: Actividades económicas.

USO COMPATIBLE: Terciario en complemento de la actividad económica

9.- CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS ZONAS DE CALIFICACION PORMENORIZADA

SISTEMA DE COMUNICACIONES

Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras, ...)

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Edificio para equipamiento Público a determinar por el Ayuntamiento.

PARCELAS PRIVADAS (b.01 y b.02)

Edificios para uso de actividades económicas en perfil II/I con una ocupación máxima del 60%.

I.2. REGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.O.U.

10.- REGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA

La totalidad del ámbito constituye suelo urbano no consolidado, delimitando al efecto un Área de Actuación Integrada con una superficie de 15.147 m²s.

Se establece una única Unidad de Ejecución (U.E.) a efectos de reparto equitativo de los beneficios y cargas. La expresión gráfica de dicha U.E. queda reflejada en el plano de ordenación nº 3. En dicho plano se recoge igualmente la delimitación del "Área de Actuación Integrada", coincidente con el ámbito de ordenación y con la U.E.

Esta Actuación Integrada podrá ser objeto de varias etapas conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) a desarrollar posteriormente o paralelamente. El desarrollo de las previsiones del presente plan se efectuará por sistema de gestión privado (Sistema de Concertación).

La urbanización que se ejecutará conforme al Proyecto de Urbanización o el proyecto Complementario de Obras de Urbanización, se realizará en una etapa, que quedará fijada expresamente en el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

11.- ADQUISICION DE FACULTADES URBANISTICAS

El contenido urbanístico definido en el presente documento se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. Derecho a urbanizar. Se adquiere con la Aprobación Definitiva del presente P.E.O.U. y el P.A.U.
2. Derecho al aprovechamiento urbanístico. Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se establezcan.
3. Derecho a edificar: El otorgamiento de la correspondiente licencia determinará la adquisición del derecho a edificar de acuerdo con la ordenación urbanística definida en el presente documento. La urbanización y la edificación se realizarán simultáneamente.
4. Derecho a la edificación. Se adquiere a la conclusión de las obras al amparo de la licencia otorgada y no caducada.

TITULO II: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE PARCELAS EDIFICABLES.

II.1. CONDICIONES DE EDIFICACION, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN 12.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

Los aprovechamientos edificatorios máximos sobre y bajo rasante quedan regulados según el plano x y las fichas urbanísticas

PARCELA b.01

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos de actividades económicas que se autoriza en esta parcela es de 1.520 m²(t).

El aprovechamiento bajo rasante destinado a aparcamientos y usos auxiliares que se autoriza es de 1.800 m² (t) no computables.

PARCELA b.02

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos de actividades económicas que se autoriza en esta parcela es de 1.500 m²(t).

El aprovechamiento bajo rasante destinado a aparcamientos y usos auxiliares que se autoriza es de 1.800 m² (t).

PARCELA g.01

El aprovechamiento sobre rasante y bajo rasante será establecido por el Ayuntamiento con posterioridad conforme al procedimiento legalmente vigente.

13.- PARCELACION

Se recoge a continuación la tabla del punto 3.10 de la Memoria, en la que se recogen las características de las parcelas.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS POR PARCELAS

PARCELA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)			
		EDIF. URBANISTICA PARCELAS PRIVADAS		EDIF. FISICA EQUIP.PÚBLICO	
		Sobre rasante	Bajo rasante	S. rasante	B. rasante
P1	3.000,00	1.520,00	x		1.800,00
P2	3.000,00	1.500,00	x		1.800,00
P3	8.192,12			x	x
P4	905,88				
TOTAL	15.098,00	3.020,00	X	X	3.600,00

A efectos de parcelación, se considera la parcela mínima cada una de las delimitadas en la tabla adjunta, es decir, respecto a la parcelas privadas edificables el módulo de 1.500 m²(t), sin que puedan ser objeto de división, ni siquiera en régimen de Propiedad Horizontal.

14.- OCUPACION DE PARCELA

La ocupación máxima de la parcela se define por medio de los retiros obligatorios determinados en los planos de ordenación nº 06 (sobre rasante) y en el plano nº 07 de ordenación (bajo rasante).

El porcentaje de ocupación máxima es del 60% de la superficie de cada parcela, el cual no podrá ser superado en ningún caso por las edificaciones sobre rasante ya que la edificabilidad sobre rasante asignada a cada parcela privada edificable es inferior.

15.- ALINEACIONES MAXIMAS DE LAS EDIFICACIONES

La alineación máxima de la edificación de las parcelas privadas b.01 y b.02 es el establecido en los planos de ordenación 06 y 07 como ha quedado dicho.

Del límite de parcela coincidente con los cierres perimetrales 5,00 m de "retiro mínimo obligatorio". Dicho retiro deberá incrementarse a 25 metros en el caso de plantear fachada con puerto de carga y descarga en perpendicular al vial.

16.- ALTURA MAXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

La altura edificable se fija en 10,50 m de altura libre interior. Se admitirá excepciones en el caso de almacenes inteligentes, en cuyo caso la altura se regulará en función de la propia propuesta arquitectónica y su viabilidad.

El perfil de edificación autorizado será de dos plantas (2) plantas sobre rasante y una (1) bajo rasante (II/I).

Se autoriza la disposición de entreplantas que no computan, que no podrá superar el 30% del aprovechamiento edificatorio a desarrollar sobre la rasante que se asigna a la parcela.

17.- ALTURA ENTRE PLANTAS

La altura libre mínima en locales que hayan de estar ocupados por personas, será de dos con cincuenta metros (2,50 m).

La altura libre de la planta de sótano oscilará entre 2,20 m y 3,20 m.

18.- APARCAMIENTO

En cumplimiento de los estándares urbanísticos que le son de aplicación, se fijan de manera global para satisfacer las necesidades de las parcelas b.01 y b.02 el establecimiento en superficie de ambas parcelas una dotación mínima de 30 plazas de aparcamiento en superficie en aplicación del PGOU de Oiartzun.

Cada plaza tendrá forma rectangular y una superficie mínima de 2,20 metros por 4,50 metros.

Su emplazamiento será definido en el proyecto de obras complementarias de urbanización que se acompañará al proyecto constructivo.

También podrá establecerse superficie de aparcamientos en los bajo rasantes de las edificaciones, que no computan, en atención a las necesidades de las actividades que se desarrollen en las edificaciones privadas.

19.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Las construcciones auxiliares o anexos, independientes de la principal, únicamente se admiten en las parcelas b.01 y b.02 siempre y cuando no superen el porcentaje máximo de ocupación y el índice de edificabilidad establecido, y se destinen a los siguientes usos admitidos:

- Pequeños cuerpos cubiertos, sin paredes o cerramientos laterales, destinados a proteger y/o acoger servicios que requieran permanecer en el exterior, como instalaciones para depósitos de gas, oxígeno, de aguas u otras.
- En la línea de fachada: Casetas para servicios públicos como estaciones transformadoras, estancias para medidores de agua, electricidad y otros; casetas para portería no destinadas a vivienda.

20.- ESPACIOS NO EDIFICABLES

Se considerará especialmente el espacio libre con frente de calle, así como los frentes a viales; dentro de estos espacios se prohíbe cualquier elemento que altere la imagen estética del conjunto, así como el almacenamiento de basuras y residuos.

Dentro de este espacio se permite el uso de aparcamiento combinándolo con el arbolado. Todos los espacios que no tengan una función concreta deberán ajardinarse convenientemente y realizar un mantenimiento periódico.

El proyecto de edificación y si cabe el complementario de obras de urbanización contendrá la definición y diseño de los espacios exteriores de las parcelas.

21.- VUELOS Y RETRANQUEOS

Podrán disponerse vuelos –abiertos o cerrados- marquesinas y espacios cubiertos de carga y descarga, sin que sean computables y con dimensiones libres, siempre que respeten la alineación máxima establecida.

22.- ALEROS

Se autoriza un vuelo máximo de longitud y profundidad libre en toda la alineación de fachada, así como elementos salientes destinados a pasarelas de mantenimiento, pasosoles, etc.

23.- CERRAMIENTOS

El cerramiento de calle y entre parcelas vecinas, tendrá una altura total máxima de 2,20 metros, se realizará con material perforado, reja, alambrada, etc., y/o vegetación de arbusto. La reja tendrá como mínimo un porcentaje hueco del 70%. En todo momento deberá asegurarse la buena imagen de los cerramientos.

En caso de que se proponga cerramiento ciego con fábrica de bloque o similar, se construirá con una altura máxima de 1,00 metro, respecto a la cota de la acera.

Por encima de la parte maciza, hasta una altura máxima de 2,20 metros, podrá completarse con material perforado, reja, alambrada, etc., y/o vegetación de arbusto. La reja tendrá como mínimo un porcentaje hueco del 70%. En todo momento deberá asegurarse la buena imagen de los cerramientos.

En el caso de calle con pendiente, se dividirá el cerramiento de modo que no supere nunca la altura de 2,20 metros.

Quedan prohibidas en cualquier caso, las celosías cerámicas o de hormigón, como elementos constructivos en la formación de los cerramientos de parcela.

No se permitirán cerramientos en aquellas superficies que tengan asignado un uso común a varias parcelas, principalmente el vial de acceso entre las parcelas b.01 y b.02 sobre la que se establecerá el régimen de disfrute de esa superficie que acuerden los propietarios.

24.- PUBLICIDAD Y ROTULOS

Como norma general toda señalización y publicidad será dentro del recinto de cada parcela: los carteles y rótulos deberán estar incluidos dentro del volumen de las edificaciones, sin sobresalir ningún elemento por encima de éste. En cualquier caso será necesario el correspondiente permiso municipal.

25.- ESCALERAS Y ACCESO A EDIFICIOS

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente, tanto al C.T.E. como a la normativa de accesibilidad (Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

26.- ASCENSORES

Cumplirán con el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

27.- VIAL INTERIOR

El vial interior que comunica a las parcelas b.01 y b.02 será de naturaleza privada, corriendo de cargo de los propietarios su mantenimiento y conservación. El régimen de los derechos y obligaciones sobre el mismo será fijado en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

II.2. CONDICIONES DE USO

28.- REGIMEN DE USO

La implantación de los usos autorizados se ajustará a las determinaciones particulares establecidas en la presente Ordenanza y en correspondencia con el P.G.O.U. vigente.

PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (b.01 y b.02)

1.- Uso Característico: Actividades Económicas

Ambas parcelas se destinarán a ese uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal, debiendo desarrollarse este uso en todas las plantas de la edificación.

2.- Usos Autorizados.

El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, además del terciario (oficinas) vinculados al uso principal.

3.- Usos prohibidos

Quedan prohibidas las actividades que sean consideradas molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, tales como discotecas, gasolineras, matadero, fundiciones o instalaciones similares

PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO g.01

1.- Uso Característico: Equipamiento

La parcela g.01 se destinará a ese uso, y su régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos los establecerá el Ayuntamiento cuando fije la ordenación del equipamiento en el momento que crea oportuno.

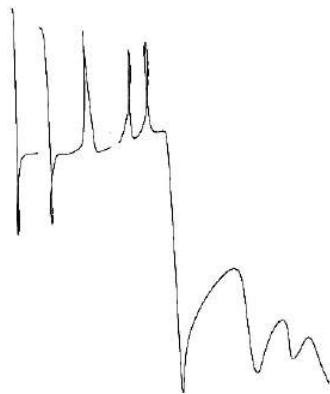
PARCELA DE ESPACIOS LIBRES f.01

1.- Uso Característico: Espacios Libres con circulación peatonal.

2.- Usos autorizados: infraestructuras de servicios.

3.- Usos prohibidos: todos los demás.

OIARTZUN MARZO 2.020



JUANJO ARRIZABALAGA,
ARQUITECTO



MIKEL GOROSTIAGA,
ABOGADO

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

INDICE

- 1.- JUSTIFICACION Y OBJETO
- 2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS
- 3.- CONTENIDO
- 4.- DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN
- 4.1.- GASTOS DE GESTIÓN
- 4.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 5.- ESTIMACIÓN DE COSTE DE LA EDIFICACIÓN
- 6.- RESUMEN DE COSTES
- 7.- PRECIOS DE VENTA
- 8.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO
- 9.- VIABILIDAD
- 10.- CESIÓN DEL 15% E INDEMNIZACION ARTÍCULO 146.2 LSU

1.- JUSTIFICACION Y OBJETO

El artículo 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece que las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares a los previstos por la misma ley para los planes parciales. Entre otra documentación deberá contar con un “Estudio de viabilidad económico-financiera”.

El P.E.O.U. incorpora el presente “Estudio de viabilidad económico-financiera” como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico que garantiza el planeamiento pormenorizado y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

2.- GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

El presente “Estudio de viabilidad económico-financiera” ofrece datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes en todo caso, de una mayor y progresiva concreción, a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, así como las indemnizaciones en concepto de la extinción de los posibles derechos indemnizables, es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -los ya señalados-, que cuantifican dichas partidas e indemnizaciones al detalle requerido.

El presente plan, en su carácter de planeamiento de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre los cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

3.- CONTENIDO

Los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables. Por otro lado la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el P.E.O.U.

4.-DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a espacios libres de carácter público, los correspondientes a la mejora del vial peatonal/ciclista actual en el Área Lanbarren, así como el resto de conceptos que engloban las denominadas cargas de urbanización.

4.1.- GASTOS DE GESTION

Estos son los costes de Gestión Urbanística del P.E.O.U.:

- Redacción del P.E.O.U.	12.000 €
- Redacción del P.A.U.	10.000 €
- Proyecto de Reparcelación	8.000 €
- Proyecto de Urbanización	12.000 €
TOTAL DE GASTOS DE LA GESTION URBANISTICA	42.000 €

4.2.- OBRAS DE URBANIZACION

El costo correspondiente a las obras de urbanización comunes al Área se estima en la cantidad de 118.000 euros **(118.000,-€)** que comprende la estimación de las obras de urbanización.

5.- ESTIMACION DEL COSTE DE LA EDIFICACION

Se estima como precio medio de coste de ejecución material de la edificación **430€/m2c.**

No se contempla el valor de la edificación bajo rasante, pues no tiene fines lucrativos y sólo de servicio a la edificación sobre rasante.

Hay que tener en cuenta que a este módulo se les deberá añadir el 20% de Gastos Complementarios (licencias, impuestos, escrituras, inscripción registral, ...). Lo cual, teniendo en cuenta la edificabilidad propuesta, el coste de la edificación resulta la cantidad de **1.558.320 €.**

6.- RESUMEN DE COSTES

El resumen de costos (sin I.V.A.) resulta ser el siguiente:

GASTOS DE GESTION	42.000 €
COSTE OBRAS DE URBANIZACION	118.000 €
COSTE DE LA EDIFICACION	1.558.320 €
COSTE TOTAL ESTIMADO	1.718.320 €

7.- PRECIOS DE VENTA

Se consideran como precios de venta razonables dentro de la oferta existente en el mercado inmobiliario de la zona **1.625€/m²**. Lo cual nos da un valor de venta de la edificación de **4.907.500 €**.

8.- VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El valor residual del suelo se obtiene mediante la aplicación del método residual estático (ver el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo)

$$Vrs = (Vm/1,40) - (Cc+Cu)$$

$$Vrs = 2.088.765,74 \text{ €}$$

9.- VIABILIDAD

En atención a las valoraciones practicadas resulta evidente la viabilidad del Proyecto.

10.- CESION DEL 15% E INDEMNIZACION ARTÍCULO 146.2 LSU

Teniendo en cuenta que el incremento de edificabilidad es de 430 m^{2t}, el 15% de cesión corresponderá al porcentaje de propiedad privada de ese incremento. Teniendo en cuenta que la propiedad privada ostenta 5.053,66 m² de superficie sobre los 6.000 m² de superficie privada ordenada su porcentaje es de 84,23%. En este caso el 15% de cesión supone la valoración de 84,23% sobre los 430 m^{2t} de incremento de edificabilidad es decir, 326,189 m^{2t}.

El resultado es:

$$15\%/326,189 = 54,32835 \text{ m}^2\text{t}$$

Valor resultante:

$$Vv = Vrs - Cc \quad 1.625/1,40 - 432 = 728,71 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Cantidad resultante:

$$54,32835 \times 728,71 = 39.589,61 \text{ €}$$

Además procede la monetarización en suelos edificables por la pérdida de superficie pública establecida en la presente ordenación, tal y como fija el artículo 146.2 de la LSU.

Esta indemnización se calcula en base al método residual descontando los costes de urbanización que se atribuyen a esa superficie edificable.

En este caso la ordenación anterior otorgaba 2.590 m² (t) industrial, y ahora la misma se ve incrementada hasta los 3.020 m² (t), es decir, el incremento es de 430 m² (t).

La administración municipal resulta beneficiada del incremento de edificación, es decir, de los 430 m²(t).

Oiartzun Marzo de 2.020.



JUANJO ARRIZABALAGA,
ARQUITECTO



MIKEL GOROSTIAGA,
ABOGADO

F.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

INDICE

- 1.- OBJETO Y ANTECEDENTES
- 2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL
- 2.2.- ESTIMACION DE GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁMBITO
- 3.- CONCLUSIONES
- 4.- ADECUACION Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se analice la incidencia del Plan desde el punto de vista de la Hacienda Pública.

En ellos deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

En base a dicha disposición legal, todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos, deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de servicios.

Tratándose de una actuación urbanizadora de gestión privada, la administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (viabilidad, zonas verdes, etc ...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de las redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada, según lo establecido en el punto x de las Directrices de Organización y Gestión, los costes de implantación de todas estas redes y de urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución; recibiendo, además, el Ayuntamiento, en este caso, una parcela para desarrollar un equipamiento público.

2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora, así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

2.1.- ESTIMACION DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁREA

Los gastos a considerar son, básicamente, los asociados a la construcción del equipamiento público, así como la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados, y son, fundamentalmente los siguientes:

Por un lado, **los costes de ejecución del equipamiento público**. El Ayuntamiento decidirá cuando lo ejecutará, sólo existe una reserva de los suelos destinados a dotación pública que se ordenará cuando lo estime conveniente el Ayuntamiento siempre de conformidad con el procedimiento legalmente establecido.

Los costes de mantenimiento de los servicios públicos municipales, que son los siguientes, atendiendo a las estimaciones en otros ámbitos similares:

- Mantenimiento de vías públicas, no están previstos vías públicas en el Área, el único vial tiene naturaleza privada y los costes de mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas privadas.
- Mantenimiento de la red de prestación del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y electricidad. Se calculan 10.000 € para el mantenimiento de las tuberías de agua (incluido el coste del agua como recurso), 8.000 € para las tuberías de saneamiento (incluido el coste del agua como recurso) y 4.000 € para el mantenimiento de la red urbana de alumbrado público (incluido el coste de energía eléctrica como recurso).
- Arbolado. Se estima la plantación de 31 árboles, así como un costo de mantenimiento asociado de 20€/árbol/año, con lo que se obtiene un costo anual de 620 €.
- Servicio de recogida de basuras: se compensa con el cobro de la tasa.

Los costes de mantenimiento suman una cantidad de 22.620,00 €.

2.2.- ESTIMACION DE LOS INGRESOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL ÁREA

Por un lado, hay que diferenciar los ingresos de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materializa el hecho que justifica su pago o aplicación. Tiene esa condición, entre otros los asociados a:

- El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en virtud de la cesión del 15% sobre el incremento y la indemnización del artículo 146.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

- El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
- Las tasas de las licencias urbanísticas.
- Las tasas por actividades en las naves de nueva construcción
- El impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Las tasas por la ocupación de Dominio Público Municipal.

Por otro, otros ingresos tiene naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida de que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso, entre otros, de:

- El Impuesto de Bienes Inmuebles.
- El impuesto sobre Actividades Económicas.
- El impuesto sobre Vehículos.
- Tasa por el suministro de agua.
- Tasa por el servicio de saneamiento.
- Tasa por recogida de basuras.
- Tasa por la ocupación del Dominio Público por empresas de telefonía móvil.

De los ingresos de ambos grupos, estos son los que se estiman para el presente Área:

A.- Ingresos patrimoniales o asimilables:

Se contempla la monetización asociada a la cesión del 15% y a la ocupación de la superficie pública minorada respecto a la existente en el Área antes de la presente ordenación. Se estima la cantidad de 336.132,35 euros.

En cuanto a la tasa de licencia de obras, se corresponde con el 5% del coste de construcción, siendo la previsión de 54.360 €.

B.- Ingresos corrientes o habituales

Aún cuando existirán no se contemplan para el presente Informe de Sostenibilidad Económica

3.- CONCLUSIONES

- Gastos previstos: 22.620 €.
- Ingresos previstos: 392.972,10 €.

Partiendo de que la construcción del equipamiento todavía no definido por el Ayuntamiento, los ingresos, la actuación urbanística resulta sostenible para la Hacienda Pública Municipal.

4.- ADECUACION Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con el artículo artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana ha de ponderarse la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobaría el uso de actividades económicas previsto para esa área.

Procede remitirnos a la Memoria de Sostenibilidad del P.G.O.U. de Oiartzun en el que se analiza la situación.

OIARTZUN MARZO 2.020



JUANJO ARRIZABALAGA,
ARQUITECTO



MIKEL GOROSTIAGA,
ABOGADO